ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΕΞΕΛΙΞΗ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΕΥΘΥΝΗ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΦΡΑΓΚΙΣΚΟΣ Ν. ΕΠΙΤΡΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
ΑΡΗΣ ΚΟΥΤΟΥΓΚΟΣ

ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ
ΑΛΙΚΗ ΤΖΙΚΑ - ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2014

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

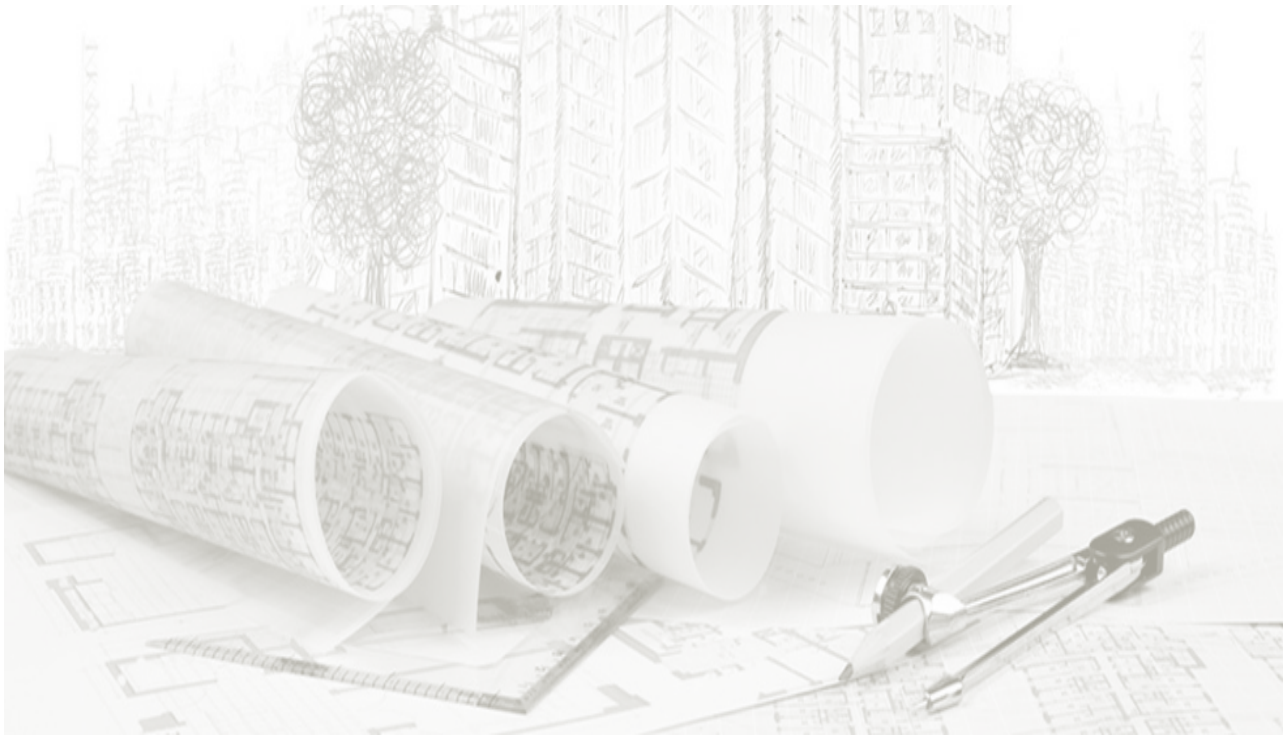
ΕΞΕΛΙΞΗ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΕΥΘΥΝΗ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΦΡΑΓΚΙΣΚΟΣ Ν. ΕΠΙΤΡΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
ΑΡΗΣ ΚΟΥΤΟΥΓΚΟΣ

ΕΠΟΠΤΕΥΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ
ΑΛΙΚΗ ΤΖΙΚΑ - ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ



ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2014

Στον πατέρα μου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ-ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Με την παρούσα διπλωματική εργασία επιχειρείται η παρουσίαση των βασικών αλλαγών και βελτιώσεων που επιφέρει στην έκδοση οικοδομικών αδειών και τον συνακόλουθο έλεγχο των κατασκευών ο νόμος 4030/2011 (ΦΕΚ 249Α΄/25-9-2011) «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών Δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις.», με τον οποίο αντικαθίσταται το «απερχόμενο» Προεδρικό Διάταγμα της 8/13.7.1993 που ίσχυσε για περίπου μια εικοσαετία σε συνδυασμό με τον ΓΟΚ ’85 και επηρέασε αποφασιστικά την παραγωγή έργων στην ελληνική επικράτεια, δημιουργώντας το σημερινό ελληνικό οικιστικό τοπίο. Παρουσιάζονται τα κυριότερα ερμηνευτικά έγγραφα και η επίδρασή τους στην εφαρμογή του νόμου. Παρουσιάζεται ,επίσης, εν συντομία η προ του έτους 1993 νομοθεσία εκδόσεως αδειών και ελέγχου κατασκευών και αναλύονται οι βασικές διαφορές τους. Σκιαγραφείται η σκοπιά του νομοθέτη ως προς την ευθύνη των εμπλεκομένων μερών (μηχανικού, ιδιοκτήτη, Διοίκησης). Τέλος, παρουσιάζεται το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για την εφαρμογή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου που βρίσκεται υπό επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

Abstract

This thesis aims to present the main changes and improvements to the issuance of building permits and the subsequent control of constructions brought by the law 4030/2011 (OGG 249A΄/ 25-9-2011) "New Way of Building licensing, costruction audit and other provisions.", which replaced the "outgoing" Presidential Decree of 8/13.7.1993 which ran for about twenty years in conjunction with Building Code '85 and decisively influenced the production of works in Greece, creating the current residential landscape. We present the main interpretive documents and their impact on the implementation of the law. We, also, present the legislation prior to year 1993 and analyze their key differences. We outline the legislature’s perspective as to the responsibility of the parties involved (Engineer, Owner, Administration). Finally we present the draft Presidential Decree on the implementation of the Electronic Identity of Buildings which is under development and consideration in the Council of State.

Πίνακας περιεχομένων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΡΟΠΟΥ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ 9

1.1 Νομοθετικό Διάταγμα της 17.7/16.8.1923 (ΦΕΚ 228 Α΄), όπως κυρώθηκε και τροποποιήθηκε με το Ν.Δ. 194/29.5.69. 10

1.2 Απόφαση ΥΔΕ Ε.37608/76 (ΦΕΚ 361Δ΄/6.11.1976) 13

1.3 Προεδρικό Διάταγμα 3/8.9.1983 (ΦΕΚ 394Δ΄/8.9.1983) «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» 16

1.4 Προεδρικό Διάταγμα 8/13.7.1993 (ΦΕΚ 795Δ΄ / 13.7.1993) 18

1.5 Νόμος 4030 / 25-11-2011 (ΦΕΚ 249 Α΄/ 25-11-2011) 26

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: ΝΕΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ Ν.4030/2011 29

2.1 Η ανάγκη εκσυγχρονισμού του θεσμικού πλαισίου 29

2.2 Στόχοι - βασικές αλλαγές 29

2.3 Δομή Νόμου 33

2.4 Παρουσίαση-ανάλυση του νόμου 34

2.4.1 Κεφάλαιο Α΄: Έκδοση αδειών δόμησης 34

2.4.2 Κεφάλαιο Β΄: Ελεγκτές δόμησης 48

2.4.3 Κεφάλαιο Γ': 'Ιδρυση συμβουλίων αρχιτεκτονικής και συμβουλίων πολεοδομικών θεμάτων και αμφισβητήσεων 48

2.5 Διαδικασία υποβολής έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης 64

2.5.1 Χρόνος χορήγησης 64

2.5.2 Ισχύς 65

2.5.3 Περιγραφή διαδικασίας υποβολής και ελέγχου μελετών 66

2.5.3.1 Για την έγκριση δόμησης: 66

2.5.3.2 Για την έκδοση της Άδειας Δόμησης: 70

2.5.4 Περιπτώσεις αναθεώρησης και ενημέρωσης φακέλου 74

2.5.5 Γενικός σχολιασμός διαδικασίας 75

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Ν.4030/11 77

3.1 Ελεγκτές δόμησης 77

3.1.1 Αρμοδιότητες 77

3.1.2 Απαγόρευση αρμοδιοτήτων 78

3.1.3 Ισχύς, προσόντα και προϋποθέσεις απόκτησης αδείας ελεγκτή δόμησης 78

3.1.4 Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης 80
3.1.5 Πόρισμα Ελεγκτή Δόμησης..... 80
3.2 Επιθεωρητές δόμησης..... 81
3.2.1 Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας..... 81
3.2.2 Αρμοδιότητες και Διενέργεια Επιθεώρησης..... 82
3.2.3 Εποπτικό Συμβούλιο..... 83
3.2.4 Αρμοδιότητες Εποπτικού Συμβουλίου..... 84
3.2.5 Επιβαλλόμενες διοικητικές κυρώσεις..... 84
3.3 Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης 85
3.3.1 Αριθμός ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργων και εργασιών δόμησης - Προβλεπόμενες αμοιβές Ελεγκτών..... 86
3.3.2 Διευκρινίσεις επί των αμοιβών 89
3.3.3 Είδος ελέγχου ανά στάδιο και κατηγορία ελέγχου..... 90
3.4 Ορισμός ελεγκτή δόμησης 93
3.5 Διαδικασία έλεγχου..... 99
3.5.1 Αυτοψία..... 99
3.5.2 Τελική θεώρηση αδείας 100
3.6 Κυρώσεις μηχανικών..... 101
3.7 Η Ταυτότητα Κτιρίου 103
3.7.1 Η εισαγωγή της στην ελληνική πραγματικότητα 103
3.7.1.1 Σκοπός..... 103
3.7.1.2 Βασικοί Ορισμοί..... 104
3.7.1.3 Στοιχεία Ταυτότητας Κτιρίου 104
3.7.1.4 Έναρξη υποχρέωσης τήρησης ΤΚ..... 105
3.7.2 Η επερχόμενη εφαρμογή της με το υπό επεξεργασία ΠΔ..... 106
3.7.2.1 Σκοπός..... 106
3.7.2.2 Συμπλήρωση στοιχείων ταυτότητας..... 107
3.7.2.3 Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης 108
3.7.2.4 Περιοδικοί έλεγχοι..... 109
3.7.2.5 Προδιαγραφές - Υπόχρεοι Τήρησης 111
3.7.2.6 Δημοσιοποίηση πιστοποιητικού πληρότητας 111
3.7.2.7 Εφαρμογή σε κτίρια προ της 1.3.2012 112
3.7.2.8 Κυρώσεις..... 112
3.7.2.9 Έλεγχος και καταγραφή δόμησης..... 113

3.7.3 Σύντομη κριτική του σχεδίου ΠΔ 115

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ: Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ 117

4.1 Γενικά περί ευθύνης 117
4.2 Ευθύνη κατά το ΠΔ ‘93 121
4.3 Ευθύνη κατά το Ν.4030/11 122
4.4 Η αναγνώριση της ανάγκης αλλαγής του πλαισίου ευθυνών 124

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ 125

5.1 Διαχωρισμός αρμοδιοτήτων 125
5.2 Διαφάνεια 125
5.3 Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών 126
5.4 Ηλεκτρονική διακυβέρνηση 127
5.5 Έλεγχος εφαρμογής αδειών (έλεγχος κατασκευών) 127
5.6 Θεσμοθέτηση γνωμοδοτικών οργάνων 128
5.7 Καταμερισμός Ευθυνών 129
5.8 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ 129
5.9 ΕΠΙΛΟΓΟΣ 130

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΠΟΡΙΣΜΑΤΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ 131

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 153

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΤΡΟΠΟΥ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία για κάθε οικοδομική κατασκευή απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Πολεοδομική υπηρεσία) μετά την υποβολή φακέλου μελέτης, συνοδευόμενου με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, που συντάσσεται από μηχανικούς διαφόρων ειδικοτήτων (τοπογράφους, πολιτικούς , αρχιτέκτονες, μηχανολόγους κ.α.).

Παλαιότερα, η σήμερα αυτονόητη αυτή διαδικασία δεν υπήρχε. Ήδη αμέσως μετά την τουρκοκρατία, στα πλαίσια ανασυγκρότησης της χώρας, άρχισαν οι πρώτες προσπάθειες για την εκπόνηση σχεδίων πόλεων και κατά την περίοδο 1828-1923 εκπονήθηκαν πολλά ρυμοτομικά σχέδια όπως της Αθήνας, της Πάτρας, του Ναυπλίου, της Ναυπάκτου, της Καλαμάτας και άλλων πόλεων. Τα σχέδια αυτά εκπονήθηκαν χωρίς την ύπαρξη ουσιαστικού θεσμικού πλαισίου και η επέμβαση της Πολιτείας συνίστατο στο να θέτει περισσότερο αστυνομικές παρά πολεοδομικές αρχές που αφορούσαν τη ρύθμιση κάθε κτιρίου χωριστά.

Το έτος 1923 αποτέλεσε σταθμό στην ιστορία του πολεοδομικού σχεδιασμού με το Νομοθετικό Διάταγμα (ΝΔ) ***«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»***. Το διάταγμα αυτό για μισό περίπου αιώνα αποτέλεσε το κύριο νομοθετικό πλαίσιο και ισχύει έως σήμερα, μετά βέβαια από πλήθος τροποποιήσεων. Το 1923 νομοθετούνται τα πρώτα ρυμοτομικά σχέδια και αποκτούν οι οικισμοί «σχέδια πόλης».

Το 1928 εκδίδεται το Π.Δ. 23.10/3.11.1928 ***«Περί σχεδίων των εν ταις πόλεσι κλπ. ανεγειρομένων οικοδομών.»,*** που καθορίζει τα απαιτούμενα προς χορήγηση αδείας οικοδομής, σχέδια και έγγραφα.

Ακολουθεί έκδοση διαταγών και αποφάσεων με κυριότερες :

- Διαταγή 769/12.1.1965 του Γραφείου Πολεοδομίας της Υπηρεσίας Οικισμού που εξειδικεύει τα απαιτούμενα κατά την υποβολή των μελετών δικαιολογητικά
- Απόφαση Υπουργού Δημοσίων Έργων (ΥΔΕ) Ε.39941 /21.10.1967 (ΦΕΚ 114Β’ / 8.3.1968), που επιχειρεί να επικεντρωθεί στην ταχύτερη έκδοση οικοδομικών αδειών και τη συστηματικότερη άσκηση ελέγχου των οικοδομών.

Το 1969, εκδίδεται το τροποποιητικό Ν.Δ. 194/29.5.69, που κυρώνει όλα τα παραπάνω νομοθετήματα σε μια προσπάθεια ομαδοποίησης και επικαιροποίησης της έκδοσης των αδειών.

1.1 Νομοθετικό Διάταγμα της 17.7/16.8.1923 (ΦΕΚ 228 Α΄), όπως κυρώθηκε και τροποποιήθηκε με το Ν.Δ. 194/29.5.69.

Αποτέλεσε θεμελιώδη νομοθετική παρέμβαση της εποχής. Συνίστατο από 85 άρθρα δομημένα σε 8 κεφάλαια ως ακολούθως:

Κεφάλαιο Α: Σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών και γενικοί όροι αναπτύξεως αυτών ***(άρθρα 1-8)*** ,
Κεφάλαιο Β: Περιορισμοί επί των ακινήτων δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, αισθητικής και κανονικής των πόλεων, κωμών κ.λ.π. αναπτύξεως και όροι εκτελέσεως εργασιών δομήσεως ***(άρθρα 9-29)***,
Κεφάλαιο Γ: Απαλλοτριώσεις ακινήτων προς εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κ.λ.π. και εξασφάλιση της κανονικής αυτών αναπτύξεως και επεκτάσεως ***(άρθρα 30-41)***,
Κεφάλαιο Δ: Τακτοποίηση οικοπέδων***(άρθρα 42-51)***,
Κεφάλαιο Ε: Έλεγχος των εργασιών δομήσεως και εν γένει της τήρησης των σχετικών με την εφαρμογή των σχεδίων των πόλεων, κωμών, κ.λ.π. διατάξεων ***(άρθρα 52-59)***,
Κεφάλαιο ΣΤ: Ποινικές διατάξεις ***(άρθρα 60-69)***,
Κεφάλαιο Ζ: Γενικές διατάξεις ***(άρθρα 70-79)***,
Κεφάλαιο Η: Ακροτελεύτιες και μεταβατικές διατάξεις ***(άρθρα 80-85)***.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το 5ο κεφάλαιο που με το άρθρο 52 ορίζεται στην παρ.1: «Πάσα οικοδομή και εκτέλεσις οιασδήποτε εργασίας δομήσεως υπόκειται εις τον έλεγχον του Κράτους, ασκούμενον υπό της κατά το παρόν Δ/μα αρμοδίας υπηρεσίας» και

στην παρ. 2: «Προς ανέγερσιν, επισκευήν ή κατεδάφισην οιασδήποτε οικοδομής και προς εκτέλεσιν οιωνδήποτε εργασιών δομήσεως και εν γένει

οιωνδήποτε κατασκευών και εγκαταστάσεων προβλεπομένων υπό του παρόντος Δ/τος υπό οιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου, ***απαιτείται η προηγούμενη έγγραφος άδεια της αρμοδίας υπηρεσίας***.»

Ως αρμόδια υπηρεσία χορήγησης της αδείας οριζόταν η αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία του Υπουργείου Συγκοινωνίας και κάθε άδεια που μπορούσε να χορηγηθεί από άλλη δημόσια, δημοτική και κοινοτική αρχή, δεν είχε νόμιμο κύρος ούτε δημιουργούσε κάποιο έννομο αποτέλεσμα στον κάτοχο της.

Η **απαιτούμενη** άδεια χορηγείτο ύστερα από έγγραφη αίτηση του ενδιαφερομένου που πρέπει απαραιτήτως να υποβάλει τη μελέτη του προς εκτέλεση έργου.

Σύμφωνα με το άρθρο 53, η άδεια παρεχόταν υπό τον όρο όχι μόνο να τηρούνται οι διατάξεις του διατάγματος αλλά και η **εκτέλεση** του έργου να πραγματοποιηθεί **βάσει της εγκριθείσας μελέτης.**

Ως προς τον έλεγχο των εκτελουμένων εργασιών, θεσμοθετείται ο ορισμός ***επόπτη*** (από την πλευρά του «εκτελούντα» το έργο), ο οποίος πριν την έναρξη του έργου πρέπει να δηλώσει εγγράφως στην υπηρεσία ότι αποδέχεται την ανάληψη της εποπτείας. Καμία εργασία δεν μπορεί να γίνει απουσία του επόπτη και η διαπίστωση μιας τέτοιας απουσίας επιφέρει, εκτός των άλλων, διακοπή εργασιών του έργου. Ως εκτελών το έργο θεωρείται *«ο αιτήσας και λαβών επ΄ ονόματί του την σχετικήν άδειαν»*.

Επίσης, καθορίστηκαν κάποια βασικά επαγγελματικά προσόντα όσων είχαν το δικαίωμα να γίνουν επόπτες έργου, καθώς και διατάξεις περί των ελάχιστων αμοιβών μηχανικών, οι οποίες ισχύουν έως σήμερα μετά την τροποποίηση τους από τον Ν.3919/2011.

Το 1928, εκδίδεται το Π.Δ. 23.10/3.11.1928 ***«Περί σχεδίων των εν ταις πόλεσι κλπ. ανεγειρομένων οικοδομών.»*** , το οποίο σε εφαρμογή του άρθρου 53 του Ν.Δ. του 1923,

- Καθορίζει τα κατά περίπτωση απαιτούμενα σχέδια και έγγραφα για τη χορήγηση αδείας ανέγερσης οικοδομών καθώς και το περιεχόμενο τους και τις προδιαγραφές τους.

- Θέτει στην κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας την παροχή, πρόσθετων των καθοριζομένων, στοιχείων «**δια τον πλήρη έλεγχο του σχεδίου**».
- Καθορίζει ότι σε περιπτώσεις ουσιωδών μεταβολών των αρχικώς υποβληθέντων σχεδίων, απαιτείται υποβολή τροποποιητικών σχεδίων στην αρμόδια υπηρεσία, διαδικασία μετέπειτα γνωστή ως «αναθεώρηση».
- Καθορίζει τη διαδικασία χορήγησης της άδειας προς τον ενδιαφερόμενο – αιτούντα.
- Επιβάλλει τη γνωστοποίηση των στοιχείων των μηχανικών που συντάσσουν σχέδια και μελέτες προς έκδοση αδείας στα γραφεία εφαρμογής του σχεδίου πόλεως της οικείας περιφέρειας.
- Ορίζει ως αρμόδια για τον έλεγχο εκτέλεσης των εργασιών της οικοδομικής αδείας και την εφαρμογή των θεωρημένων σχεδίων, την *«επί της εφαρμογής του σχεδίου, Υπηρεσία».* Η υπηρεσία μπορεί να κατάσχει την άδεια, να διακόπτει τις εργασίες και να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα σε περίπτωση που διαπιστώνει αυθαιρεσίες.

Η Διαταγή 769/12.1.1965 του Προϊσταμένου του Γραφείου Πολεοδομίας Αθηνών με θέμα: «**Αιτούμενα δικαιολογητικά υποβολής μελετών**» συμπλήρωνε προηγούμενες διαταγές και περιέγραφε αναλυτικά όλα τα απαιτούμενα σχέδια, δικαιολογητικά και έγγραφα που απαιτούνταν από τις υπηρεσίες, ανάλογα με το είδος του έργου και των χρήση των κτιρίων, προς έγκριση των υποβαλλομένων μελετών.

Τα έτη 1967-68, γίνεται μια ουσιαστική προσπάθεια αποσαφήνισης των τότε ισχυουσών διαδικασιών με την έκδοση της Απόφασης ***«Περί τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών»*** του Υπουργού Δημοσίων Έργων . Η απόφαση έφερε τον αριθμό Ε.39941/2287/21.10.1967 (ΦΕΚ 114 Β' /8.3.68) και επίσης κυρώθηκε από το τροποποιητικό Ν.Δ. 194/69.

Σύμφωνα με αυτήν: Οι οικοδομικές άδειες θα εκδίδονταν με την **«αποκλειστική ευθύνη των μελετητών και επιβλεπόντων ιδιωτών Μηχανικών καθώς και του ιδιοκτήτη».**

Πέραν των αναφερομένων στην διαταγή του 1965, πλέον απαιτείτο να υποβληθεί κατά την έκδοση της αδείας, **κοινή υπεύθυνη δήλωση** περί πλήρους συμμορφώσεως τόσο ως προς τη συνταχθείσα μελέτη όσο και ως προς την τήρηση των κειμένων γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων κατά την ανέγερση της οικοδομής.

Η αίτηση για χορήγηση αδείας θα χορηγείτο υπογεγραμμένη στον αιτούντα μετά των συνημμένων σχεδίων, μετά από έλεγχο της αρμόδιας υπηρεσίας.

Καθορίζεται κατ' ελάχιστο, ένας έλεγχος κατά τη διάρκεια της κατασκευής των τετραωρόφων, πενταώροφων και εξαώροφων οικοδομών και δύο έλεγχοι των οικοδομών με περισσοτέρους ορόφους.

Αποδίδεται η αρμοδιότητα διενέργειας των ελέγχων σε όλους τους Μηχανικούς των Τομέων εκδόσεως αδειών των Γραφείων Πολεοδομίας, *με μέριμνα ,όμως, των επιβλεπόντων ιδιωτών Μηχανικών*, οι οποίοι είχαν πειθαρχικές κυρώσεις αν παρέλειπαν να καλέσουν τους Μηχανικούς των Γραφείων Πολεοδομίας.

1.2 Απόφαση ΥΔΕ Ε.37608/76 (ΦΕΚ 361Δ΄/6.11.1976)

Μετά την ισχύ και του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1973, η εν λόγω απόφαση του Υπουργού Δημοσίων Έργων «***Περί τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών»***, επικαλούμενη εκ νέου *«την ανάγκην προληπτικού ελέγχου των εκδιδομένων οικοδομικών αδειών ως και της συστηματικής ενεργείας ελέγχου των ανεγειρομένων οικοδομών»,* ορίζει ότι:

- Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να υποβάλουν μελέτη που να περιέχει **πλήρη και ακριβή όλα** τα τεύχη και στοιχεία τα οποία προβλέπονται,
- Άνευ αρχικής αυτοψίας, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, υποχρεούται εντός 10 ΗΜΕΡΩΝ από την υποβολή της μελέτης, να ελέγξει το σύννομο της μελέτης. Αν διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη της μελέτης, απαιτείται η τακτοποίηση τους κατά τις έγγραφες διατυπωμένες υποδείξεις της υπηρεσίας.

- Εφόσον τελικώς διαπιστωθεί το σύννομο, η **άδεια θα εκδίδεται** εντός 10 ημερών από την προσκόμιση των αποδείξεων καταβολής των απαιτουμένων εισφορών και κρατήσεων, χωρίς αυτοψία σε αυτό το στάδιο.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η προσπάθεια της εν λόγω Απόφασης προς την κατεύθυνση καθορισμού μεγίστων χρονικών διαστημάτων πέραν των οποίων δεν επιτρέπεται η αναιτιολόγητη καθυστέρηση έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας. Στην ιδανική περίπτωση υποβολής εξαρχής πλήρους φακέλου μελέτης και ταχείας προσκόμισης των αποδεικτικών καταβολής εισφορών και κρατήσεων, ο χρόνος μέχρι την έκδοσή της αδείας δεν μπορούσε να ξεπερνά τις 20 εργάσιμες ημέρες.

Πρόσθετη χρονική επιβάρυνση επέφερε ο, κατά ΓΟΚ πιθανός, έλεγχος της υποβληθείσας μελέτης από την Επιτροπή Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΕΑΕ), διότι παρέτεινε το αρχικό 20ήμερο κατά τον απαιτούμενο χρόνο για την ενάσκηση του ελέγχου.

Η χορηγούμενη άνευ αυτοψίας <u>άδεια</u> τονίζεται ότι έχει ΠΡΟΣΩΡΙΝΟ χαρακτήρα και <u>ισχύει υπό</u> τις εξής <u>προϋποθέσεις</u>:

- Ακρίβειας του τοπογραφικού διαγράμματος
- Ακρίβειας της υποβληθείσας μελέτης, και
- Ακριβούς και ορθής τοποθετήσεως της οικοδομής επί του οικοπέδου

<u>Την ευθύνη των προϋποθέσεων έχει **ακέραια** ο ιδιώτης Μηχανικός</u> και ο έλεγχος αυτών θα γίνει κατά την **1η αυτοψία** και μόνο μετά απ αυτήν θεωρείται ότι **<u>ολοκληρώθηκε η έκδοση της αδείας</u>**.

Η <u>1η αυτοψία</u> γινόταν μετά την ολοκλήρωση της πρώτης, υπέρ του ισογείου, πλάκας για τις νέες οικοδομές ή της πρώτης πλάκας επικαλύψεως πάνω απ την υπάρχουσα κατασκευή, για τις προσθήκες καθ' ύψος και το πολύ εντός τριμήνου.

Μετά την παρέλευση του τριμήνου και σε περίπτωση μη αίτησης τέλεσης της 1ης αυτοψίας, επιβαλλόταν διακοπή εργασιών και αναγκαστική αυτοψία ανεξαρτήτως του σταδίου εργασιών.

Μετά την επιτυχή αυτοψία, η άδεια θεωρείτο και ολοκληρωνόταν η διαδικασία έκδοσης της.

Η ισχύς της εκδοθείσας αδείας ήταν διετής για τριώροφες οικοδομές και τριετής για οικοδομές άνω των 3 ορόφων.

- Μετά την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού και του οργανισμού συμπληρώσεως, επιβάλλεται **2η αυτοψία** και ακολουθεί **νέα θεώρηση** της αδείας, απαραίτητη για να είναι δυνατή η αίτηση σύνδεσης της οικοδομής με δίκτυα υδροδότησης και αποχέτευσης. Σε περίπτωση που δε γίνει αυτή η αυτοψία θεωρούνται ως αυθαίρετες οι πέραν του παραπάνω σταδίου εργασίες, οι οποίες όμως νομιμοποιούνταν μετά την παραπάνω αυτοψία και θεώρηση.
- Προ της τελικής σύνδεσης του κτιρίου με τα δίκτυα αποχέτευσης και ύδρευσης, απαιτείται ο **τελικός έλεγχος (3η αυτοψία)** προκειμένου να διαπιστωθεί το σύννομο του περατωθέντος έργου και να γίνει η **τελική θεώρηση** της αδείας.

Η απόφαση πέραν των θεμελιωδών αυτών διαφοροποιήσεων ως προς τον τρόπο έκδοσης αδειών και τους έλεγχους των κτιρίων, καθόριζε και τις περιπτώσεις που μια άδεια έχρηζε αναθεώρησης, ούτως ώστε τα τελικώς κατασκευασθέντα κτίρια να έχουν επικαιροποιημένα σχέδια και στοιχεία στους, τηρούμενους στο αρχείο, φακέλους των αντιστοίχων οικοδομικών αδειών. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως προς την εφαρμογή των σύγχρονων νομοθεσιών περί αυθαιρέτων, παρουσιάζουν οι περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείτο αναθεώρηση, όπως οι εσωτερικές διαιρέσεις ή οι τοπικής σημασίας τροποποιήσεις του φέροντος οργανισμού.

1.3 Προεδρικό Διάταγμα 3/8.9.1983 (ΦΕΚ 394Δ΄/8.9.1983) «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών»

Με το συγκεκριμένο Π.Δ. ορίζεται για πρώτη φορά η έννοια της ***οικοδομικής αδείας***, ως αδείας για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών σε οικοπεδο ή γήπεδο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Αρμόδιες για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών ορίζονται οι πολεοδομικές υπηρεσίες του ΥΧΟΠ (Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος) ή οι αρμόδιες υπηρεσίες των Δήμων ή Κοινοτήτων.

Η άδεια εκδίδεται και πάλι μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και ταυτόχρονη υποβολή μελέτης του έργου, τα σχέδια και δικαιολογητικά της οποίας αναφέρονται στο άρθρο 3 του εν λόγω ΠΔ.

- Θεσπίζεται προαιρετικό στάδιο προελέγχου μελέτης για έκδοση οικοδομικής αδείας, κατά το οποίο απαιτείται υποβολή τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης και ελέγχονται από την αρμόδια υπηρεσία τα υποβαλλόμενα στοιχεία, ώστε να έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές και να έχει τηρηθεί ορθά η ισχύουσα Πολεοδομική Νομοθεσία.

Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων μελετών γίνεται από ομάδα τεχνικών υπαλλήλων και εξειδικεύεται το αντικείμενο του ελέγχου ως προς τη συμφωνία των μελετών προς τις ισχύουσες διατάξεις, κανονισμούς και προδιαγραφές.

- Πλέον, η αρμόδια υπηρεσία δεν οφείλει να εκδώσει την οικοδομική άδεια εντός συγκεκριμένου χρονοδιαγράμματος, αφού στο Π.Δ. δεν υφίσταται ***καμία αναφορά στο χρόνο*** που μπορεί να διαρκέσει ο έλεγχος των μελετών των προς έκδοση αδειών. Η μόνη χρονική αναφορά αφορά τη δεσμευτική για τον αιτούντα τετράμηνη προθεσμία συμπλήρωσης τυχόν ελλείψεων του υποβληθέντος φακέλου.

Η ισχύς των αδειών καθιερώνεται τριετής.

Αναφέρονται οι περιπτώσεις αναθεώρησης ή μη μιας οικοδομικής αδείας.

Στο άρθρο 7, αναφέρονται οι υποχρεωτικοί έλεγχοι κατά τη διάρκεια της κατασκευής των έργων, που πλέον είναι δύο:

- Μετά την αποπεράτωση του φέροντος οργανισμού και του οργανισμού πληρώσεως και
- Μετά την αποπεράτωση όλων των εργασιών δόμησης για τις οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 118 του ισχύοντος τότε ΓΟΚ (Ν.Δ. 8/1973), απαιτείτο έκδοση αδείας.

Καταργήθηκε ο πρώτος έλεγχος σύμφωνα με το προϊσχύον καθεστώς και παρέμειναν οι αντίστοιχες θεωρήσεις της αδείας μετά το επιτυχές πέρας των 2 αυτοψιών. Σε περίπτωση διαπίστωσης διαφορών σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια δινόταν, αναλόγως του εύρους των διαφορών, δυνατότητα ενημέρωσης φακέλου ή προθεσμία υποβολής αίτησης αναθεώρησης της αδείας. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης δεν θεωρείτο η άδεια και εφόσον απαιτείτο αναθεώρηση εφαρμόζονταν οι περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Τέλος, καθορίζονταν σε παράρτημα οι προδιαγραφές σύνταξης όλων των υποβαλλομένων μελετών καθώς και προδιαγραφές σχεδίασης και παρουσίασης αυτών. Για την περαιτέρω εξειδίκευσή τους και την ενσωμάτωσή τους στο κείμενο του ΠΔ, εκδόθηκε δύο χρόνια αργότερα το Π.Δ. 29.1.1985 (ΦΕΚ 49Δ΄/22.2.1985) «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 3.9.1983 ΠΔ».

- Οι ασάφειες και τα προβλήματα που δημιούργησε η εφαρμογή του Π.Δ. του 1983 οδήγησαν στην έκδοση της Εγκυκλίου ΥΧΟΠ 36/4.4.1985, με ***«σκοπό τη μεθόδευση της διαδικασίας ελέγχου των υποβαλλομένων μελετών, την ενιαία αντιμετώπιση του θέματος και τη διευκόλυνση των πολιτών και των Πολεοδομιών».***

  Η εγκύκλιος πρότεινε μια ενιαία διαδικασία ελέγχου την οποία μπορούσε να ακολουθήσει η ομάδα υπαλλήλων, εφόσον όμως αυτή υφίστατο. Σε αυτήν την προτεινόμενη διαδικασία φρόντισε να συμπληρώσει το Π.Δ. ως προς το χρονικό περιορισμό ελέγχου μιας μελέτης, τον οποίο αρχικά καθόρισε σε δύο ημέρες από την υποβολή του φακέλου.

Επίσης καθόρισε σαφέστερα και βηματικά την κάλυψη τυχόν ελλείψεων που διαπιστώνονταν κατά τον έλεγχο.

Έθεσε ως υποχρέωση της ομάδας ελέγχου τη διαβίβαση του φακέλου στην ΕΕΑΕ, αν διαπιστωθεί ότι αυτό απαιτείται και μάλιστα εντός μίας ημέρας. Επίσης, έθετε στην ΕΕΑΕ χρονικό όριο πέντε ημερών από τη διαβίβαση σε αυτήν, προκειμένου να γνωμοδοτήσει.

Δεν κάλυψε την χρονική ασάφεια ως προς την τελική υπογραφή της αδείας.

1.4 Προεδρικό Διάταγμα 8/13.7.1993 (ΦΕΚ 795Δ΄ / 13.7.1993)

Εκδόθηκε επί ισχύος σημαντικών νόμων όπως του Ν. 1337/83, του Ν.1512/85 καθώς και του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1985 (Ν. 1577/17/18.12.1985 (ΦΕΚ 140 Α΄)) και αποτέλεσε για 18 χρόνια το νομικό καθεστώς έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου των κατασκευών μέχρι την αντικατάσταση του από το σημερινό νομικό πλαίσιο.

Είχε καταργηθεί με την παρ.15 του άρθρου 23 του Ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α'), αλλά επανήλθε σε ισχύ σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 22 του Ν.3399/13/17.10.2005 (ΦΕΚ 255Α').

Η μορφή ήταν παρόμοια με το προϊσχύσαν ΠΔ του 1983 και αποτελείτο από δέκα (10) άρθρα.

Επικουρικά της εφαρμογής του και αμέσως μετά τη δημοσίευση του σε ΦΕΚ, εκδόθηκε η υπ΄ αριθμόν 38/28.7.1993 εγκύκλιος της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ).

Στόχοι Π.Δ.

Κύριος στόχος του Π.Δ. ήταν να ελαχιστοποιηθεί ο χρόνος που απαιτείται για την έκδοση των οικοδομικών αδειών και να γίνει ουσιαστικός έλεγχος των κτιρίων κατά το στάδιο της κατασκευής τους, για να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικότερα η αυθαίρετη δόμηση, που επηρεάζει δυσμενώς το δομημένο και φυσικό περιβάλλον. Με το Π.Δ. αυτό διασαφηνίζεται σε τι

συνίσταται ο έλεγχος της πολεοδομικής υπηρεσίας κατά την έκδοση της άδειας και επί τόπου του έργου, ώστε τα ελεγχόμενα στοιχεία να είναι τα ίδια σε όλες τις υπηρεσίες που εκδίδουν άδειες.

Το οριζόμενο αριθμητικά, με το παρόν διάταγμα, περιθώριο χρόνου για κάθε στάδιο ελέγχου των μελετών, έχει σκοπό να βοηθήσει αποτελεσματικά, αφενός για να εκδίδονται σε μικρό χρονικό διάστημα οι άδειες και αφετέρου για περισσότερους ελέγχους επί τόπου των έργων.

Περιεχόμενα άρθρων:

Το άρθρο 1: Θεσμοθετεί την έννοια της οικοδομικής άδειας, ως εκτελεστής διοικητικής πράξης ενώ τονίζεται ότι δεν δημιουργεί εμπράγματα δικαιώματα σ' εκείνον που χορηγήθηκε.

Το άρθρο 2: Αναφέρεται στα όργανα τα οποία έχουν αρμοδιότητα να χορηγούν τις οικοδομικές άδειες, δηλαδή τις πολεοδομικές υπηρεσίες των δήμων και κοινοτήτων καθώς και εκείνες του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Το άρθρο 3: Αναφέρεται σε όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, σε 15 εδάφια, ως αυτά αναφέρονται κάτωθι:

α) Αίτηση του ενδιαφερομένου στην οποία είναι ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος («σεντόνι») τα έντυπα με τις δηλώσεις αναθέσεως - αναλήψεως (μελέτης - επίβλεψης), το φύλλο ελέγχου και το ειδικό έντυπο προϋπολογισμού,

β) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης,

γ) Αρχιτεκτονική μελέτη,

δ) Στατική μελέτη,

ε) Μελέτη θερμομόνωσης (μετέπειτα μελέτη ενεργειακής απόδοσης),

στ) Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων όπου απαιτούνται,

ζ) Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπου απαιτούνται,

η) Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας,

θ) Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται,

ι) Μελέτη αερίων καυσίμων, όπου απαιτείται,

ια) Εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών που απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις,

ιβ) Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου,

ιγ) Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού,

ιδ) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπομένων χώρων στάθμευσης, που προβλέπεται στο Ν. 1221/81 («πράξη γκαράζ») και μεταγραφή της ή αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς και

ιε) Αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ΓΟΚ ΄85.

Όλες οι απαιτούμενες μελέτες πρέπει να είναι σύμφωνες προς τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους Κανονισμούς.

Διευκρινίζεται ότι για να θεωρηθεί ο φάκελος πλήρης και να πρωτοκολληθεί από την αρμόδια υπηρεσία («έλεγχος πληρότητας»), πρέπει να περιλαμβάνει τα δικαιολογητικά των εδαφίων α, β, γ, η, ιγ, ιε καθώς και τα δικαιολογητικά των εδαφίων ια και ιβ, όπου απαιτούνται. Σε διαφορετική περίπτωση επιστρέφεται αμέσως και δεν πρωτοκολλείται. Εάν εκ παραδρομής πρωτοκολληθεί με τυχόν ελλείψεις, ο φάκελος επιστρέφεται με έγγραφο της υπηρεσίας, στο οποίο αναγράφονται οι ελλείψεις.

Οι λοιπές μελέτες δύνανται να υποβληθούν είτε με την αρχική αίτηση είτε μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης.

Μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης, υπάλληλος φροντίζει για την αυθημερόν παράδοση τους στο αρμόδιο τμήμα ή στους αρμόδιους υπαλλήλους του στατικού ελέγχου.

Το άρθρο 4: Με το άρθρο αυτό διατηρείται η πρόβλεψη του προαιρετικού ***προελέγχου*** των μελετών εντός προθεσμίας δέκα (10) εργασίμων ημερών.

Στα απαιτούμενα κατά τον προέλεγχο δικαιολογητικά προστέθηκαν:

η δήλωση ανάθεσης - ανάληψης και η αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 3 του ΓΟΚ.

Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση που κατά τον προέλεγχο απαιτείται και έγκριση της Επιτροπής Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), μετά τη θεώρηση των δικαιολογητικών του προελέγχου, αυτά θα πρέπει να παραδίδονται ιδιοχείρως ή με σχετικό διαβιβαστικό έγγραφο το πολύ εντός τριών (3) ημερών σε αυτήν, από υπάλληλο της υπηρεσίας. Τίθεται προθεσμία δέκα (10) ημερών, εντός της οποίας η ΕΠΑΕ θα πρέπει να έχει ελέγξει τον εν λόγω φάκελο.

Συμπερασματικά υπό ιδανικές συνθήκες, ο έλεγχος ενός πλήρους φακέλου προελέγχου δε θα πρέπει να υπερβαίνει τις είκοσι πέντε (25) εργάσιμες ημέρες.

Το άρθρο 5: Με το άρθρο αυτό ρυθμίζονται ο τρόπος και ο βαθμός ελέγχου των μελετών για την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Η έκδοση θα γίνεται από εξουσιοδοτημένους με απόφαση του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας υπαλλήλους (διπλωματούχους Μηχανικούς ή ελλείψει αυτών τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων).

Διευκρινίζεται ότι εφόσον δεν υπάρχουν στα Πολεοδομικά γραφεία υπάλληλοι που να έχουν τις απαιτούμενες γνώσεις για τους ελέγχους των μελετών, οι μελέτες αυτές μπορεί να διαβιβάζονται στα Τμήματα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Νομού για έλεγχο, η οικοδομική, όμως, άδεια θα εκδίδεται από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο.

Εξειδικεύεται το αντικείμενο του ελέγχου των σχεδίων της αρχιτεκτονικής μελέτης, όπου θα ελέγχεται η τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών καθώς και η τήρηση συγκεκριμένων άρθρων του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Όταν απαιτείται έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης από την ΕΠΑΕ θα ακολουθείται για την διακίνηση των φακέλων η ίδια διαδικασία με τον προέλεγχο των μελετών.

Εφόσον κατά τον έλεγχο των μελετών χρειαστεί να προσκομισθούν τροποποιητικά σχέδια ή τυχόν άλλα συμπληρωματικά στοιχεία αυτά θα

υποβάλλονται με νέα αίτηση και θα προωθούνται αμέσως (αυθημερόν) στον αρμόδιο υπάλληλο, οπότε η προθεσμία του ελέγχου αρχίζει από την ημέρα υποβολής των συμπληρωματικών στοιχείων.

Η προθεσμία ελέγχου της αρχιτεκτονικής μελέτης ορίζεται σε οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή του πλήρους φακέλου από τον ελεγκτή. Αν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ αυτή πρέπει να ελεγχθεί εντός έξι (6) εργασίμων ημερών.

Ο έλεγχος της στατικής μελέτης ολοκληρώνεται εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από τη διαβίβαση του φακέλου στον αρμόδιο ελεγκτή.

Ο έλεγχος των υπολοίπων μελετών πραγματοποιείται μέσα σε τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβαση τους μετά τον έλεγχο της Αρχιτεκτονικής και στατικής μελέτης.

Ο έλεγχος φορολογικών (υπολογισμός αμοιβών μηχανικών και πάσης φύσεως εισφορών και κρατήσεων) ολοκληρώνεται σε τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβαση του φακέλου για φορολογικό έλεγχο. Επίσης, εντός δύο (2) εργασίμων ημερών ολοκληρώνεται ο έλεγχος των παραστατικών καταβολής των ως άνω αμοιβών εισφορών και κρατήσεων.

Συμπερασματικά, ο απαιτούμενος ελάχιστος χρόνος ελέγχου των μελετών μιας οικοδομικής αδείας δεν μπορούσε να είναι μικρότερος από είκοσι επτά (27) εργάσιμες ημέρες , ήτοι παραπάνω από ένα μήνα.

Στο χρόνο αυτό δεν έχουν προσμετρηθεί τα χρονικά διαστήματα : α)διαβιβάσεων του φακέλου μεταξύ των διαφόρων υπαλλήλων-ελεγκτών, β) διαβίβασης και επιστροφής του φακέλου από και προς την ΕΠΑΕ ιδίως στην περίπτωση που αυτή στεγαζόταν σε άλλο χώρο, γ) καθυστέρησης λόγω απαιτούμενων εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών (π.χ. Πυροσβεστική Υπηρεσία, Αρχαιολογία κλπ.), καθώς και διαστήματα συμπλήρωσης τυχόν ελλείψεων.

Τελικώς, η οικοδομική άδεια υπογράφεται από τους ελεγκτές μετά από επανέλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος ως προς το ισχύον

ρυμοτομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης, καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο της υπηρεσίας και χορηγείται στον ενδιαφερόμενο.

Στο άρθρο 5 γίνεται, επίσης, ***αναφορά στην ευθύνη των μελετητών για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών καθώς και την ευθύνη των ιδιοκτητών για την ύπαρξη του δικαιώματος να αιτηθούν έκδοση οικοδομικής αδείας και για την ακρίβεια των δηλούμενων ορίων των οικοπέδων τους (μέσω ενυπόγραφης δήλωσής τους στο τοπογραφικό διάγραμμα).***

Άρθρο 6: Αναφέρεται ο χρόνος ισχύος των οικοδομικών αδειών καθώς και οι διαδικασίες αναθεώρησης τους.

Η αρχική ισχύς της οικοδομικής αδείας είναι τετραετής ή μέχρι την αποπεράτωση των προβλεπομένων από αυτές οικοδομικών εργασιών, αν αυτή συμβεί νωρίτερα και πιστοποιηθεί από τη σχετική τελική θεώρηση της αδείας. Επομένως, με την αποπεράτωση του έργου και τη θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση λήγει η ισχύς της οικοδομικής άδειας.

Η άδεια μπορεί να αναθεωρηθεί κατά τη διάρκεια και για το υπόλοιπο του χρόνου ισχύος της. Η αναθεώρηση επιβάλλεται στις παρακάτω περιπτώσεις:

α) Αλλαγή ή παραίτηση του επιβλέποντος το έργο μηχανικού.

β) Αλλαγή τίτλου ή ονόματος στο οποίο εκδόθηκε η άδεια.

γ) Μερική ή ολική τροποποίηση της αρχιτεκτονικής ή στατικής ή και των λοιπών μελετών με ή χωρίς αλλαγή του περιτυπώματος του κτιρίου αλλά χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και του όγκου του κτιρίου.

δ) Αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας.

ε) Αύξηση του όγκου της οικοδομής, και

στ) Αλλαγή της χρήσης του κτιρίου (για χρήση που δεν απαγορεύεται κατά την ημέρα αναθεώρησης).

Επίσης, η άδεια μπορεί να αναθεωρηθεί μετά τη λήξη της , για την παράταση ισχύος της για τέσσερα χρόνια ή για αόριστο χρόνο **μετά από αυτοψία** και ανάλογα με το στάδιο εργασιών στο οποίο βρίσκεται.

Επίσης, σε περίπτωση διακοπής εργασιών κατά την πρώτη τετραετία που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων (π.χ. διακοπή λόγω εύρεσης αρχαιοτήτων), παρατείνεται η ισχύς της αδείας κατά τον χρόνο διακοπής των εργασιών, κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου, με απόφαση Νομάρχη και σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) του Νομού.

Καθορίζονται τέλος οι περιπτώσεις που δεν απαιτείται αναθεώρηση, αλλά **ενημέρωση του φακέλου της αδείας πριν την τελική της θεώρηση.**

Διευκρινίζεται ότι, το αν χρειάζεται ενημέρωση φακέλου ή αναθεώρηση της άδειας είναι στην κρίση του Προϊσταμένου της υπηρεσίας ή ενός ή περισσοτέρων εξουσιοδοτημένων από τον Προϊστάμενο υπαλλήλων, ενώ εάν η μελέτη έχει εγκριθεί από την ΕΠΑΕ είναι στην κρίση αυτής.

Άρθρο 7: Περιγράφεται ο **τρόπος ελέγχου των οικοδομικών εργασιών**, ο οποίος γίνεται οποτεδήποτε **από την Πολεοδομική Υπηρεσία κατόπιν αυτοψίας** και σε περίπτωση που οι εργασίες δε συμφωνούν με τα εγκεκριμένα σχέδια της αδείας και δε θεραπεύονται με ενημέρωση του φακέλου της αδείας, εφαρμόζεται η παράγραφος 3 του άρθρου 22 του Ν.1577/85 (ΓΟΚ) περί αυθαιρέτων κατασκευών.

Ο Προϊστάμενος της υπηρεσίας θα πρέπει με απόφαση του να ορίζει συνεργείο για τον αυτεπάγγελτο έλεγχο των οικοδομών.

Για την αυτοψία και προκειμένου να ηλεκτροδοτηθεί και υδροδοτηθεί η οικοδομή, αφού έχει περατωθεί και έχει διαμορφωθεί η τελική στάθμη του περιβάλλοντος χώρου, ακόμη και αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 2 του ΓΟΚ δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας:

- Υποβάλλεται αίτηση για την τελική θεώρηση της αδείας, αφού έχει περατωθεί η οικοδομή

- Τεχνική έκθεση του επιβλέποντος μηχανικού όπου αναφέρει την αποπεράτωση όπως προβλέπεται στην άδεια καθώς και τυχόν υπολειπόμενες εργασίες.
- Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη ότι έλαβε γνώση της παραπάνω έκθεσης και συμφωνεί και αναλαμβάνει πλήρως την ευθύνη για κάθε εργασία που θα εκτελεσθεί πέραν των αναφερομένων σε αυτήν.
- Απόδειξη κατάθεσης αμοιβής επίβλεψης του μηχανικού

Εν συνεχεία και χωρίς να καθορίζεται σχετικός χρόνος αναμονής της, πραγματοποιείται η αυτοψία από υπάλληλο της Πολεοδομίας Σε αυτήν εξετάζεται η συμφωνία της κατασκευής με τα εγκεκριμένα σχέδια της υποβληθείσας μελέτης και ειδικότερα τα εξής:

- Η θέση του κτιρίου στο οικόπεδο.
- Οι εξωτερικές διαστάσεις των κατόψεων και οι διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών (ως διαστάσεις για τον έλεγχο αυτό νοούνται οι διαστάσεις μεταξύ των οπτοπλινθοδομών. Δεν υπολογίζονται τα πάχη επιχρισμάτων και τυχόν επενδύσεων).
- Το συνολικό ύψος της οικοδομής.
- Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ως προς τις τελικές στάθμες.

Τελικώς και αφού δε διαπιστωθούν παραβάσεις **η άδεια θεωρείται και υπογράφεται** από τον υπάλληλο που διενήργησε τον έλεγχο και τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας.

Μετά τη θεώρηση η ισχύς της αδείας λήγει.

Δίνεται η δυνατότητα η εν λόγω θεώρηση να γίνει για τμήμα της οικοδομής που έχει αποπερατωθεί και το οποίο έχει αυτοτελή λειτουργία όπως π.χ. κατάστημα, διαμέρισμα, χώροι συνάθροισης κοινού κ.α. και τότε η άδεια θεωρείται λήξασα γι αυτό το περατωμένο τμήμα.

Με το άρθρο αυτό τέλος καθιερώνεται η διαδικασία επιβολής προστίμου για αυτούς που δεν έχουν ανηρτημένη πινακίδα στο εργοτάξιο, στην οποία να αναγράφεται ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας καθώς και αντίγραφο της αδείας με την υπογραφή και σφραγίδα του μηχανικού.

Άρθρο 8: Αναφέρεται η απαιτούμενη συμφωνία του τρόπου σύνταξης και παρουσίασης των μελετών προς τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές, *χωρίς όμως αυτές να επικαιροποιούνται*.

Άρθρο 9: Αναφέρεται σε μεταβατικές διατάξεις έκδοσης με το προϊσχύον καθεστώς (ΠΔ 3.9.83) για όσες άδειες είχαν υποβληθεί φάκελοι μέχρι την δημοσίευση του Π.Δ 8/13.7.1993, καθώς και εφαρμογής των άρθρων περί αναθεώρησης και ελέγχου για τις μέχρι τότε εν ισχύι οικοδομικές άδειες.

1.5 Νόμος 4030 / 25-11-2011 (ΦΕΚ 249 Α΄/ 25-11-2011)

(όπως τροποποιήθηκε και ισχύει)

Ο «**Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης , ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις**», αποτελεί το πλέον σύγχρονο σχετικό νομοθέτημα και ξεκίνησε να εφαρμόζεται από την 1η Μαρτίου 2012, περίπου 5 μήνες μετά την δημοσίευσή του, προκειμένου να δοθεί χρόνος στους αρμόδιους φορείς και στις υπηρεσίες, καθώς και στους μηχανικούς για τις αλλαγές που επέφερε.
Αποτελείται στο σύνολο του από 3 κεφάλαια (Α΄, Β΄, Γ΄) και 59-άρθρα, εκ των οποίων ενδιαφέρον στην παρούσα εργασία παρουσιάζουν τα άρθρα 1-38 και τα άρθρα 45 και 59.

Κατά τη μέχρι τώρα διάρκεια ισχύος του έχει τροποποιηθεί και συμπληρωθεί επτά συνολικά φορές από τις εξής νομοθετικές παρεμβάσεις:

i. **Ν.4042/12** (ΦΕΚ 24 Α΄/ 13-2-2012), προ της ενάρξεως ισχύος του Ν.4030/11,
ii. **Ν.4067/12** (ΦΕΚ 79 Α΄/ 9-4-2012), γνωστού και ως Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), που αποτελεί το κύριο μέχρι σήμερα συμπληρωματικό νομοθέτημα ,

iii. **Ν.4122/13** (ΦΕΚ 42 Α΄/ 19-2-2013),

iv. **Ν.4156/13** (ΦΕΚ 122 Α΄/ 31-5-2013),

v. **Ν.4178/13** (ΦΕΚ 174 Α΄/ 8-8-2013), γνωστού και ως νόμου αυθαιρέτων,

vi. **Ν.4258/14** (ΦΕΚ 94 Α΄/ 14-4-2014), και τέλος

vii. **Ν.4280/14** (ΦΕΚ 159 Α΄/ 8-8-2014).

Επίσης, για την εφαρμογή του έχουν εκδοθεί κάποιες υπουργικές αποφάσεις, όπως άλλωστε προβλέπονται από τον ίδιο το νόμο, εγκύκλιοι και έγγραφα που προσπαθούν να ερμηνεύσουν τις διατάξεις του και να επιλύσουν τις απορίες που ανακύπτουν από την εφαρμογή του.

Οι νέες διαδικασίες, η εφαρμογή τους καθώς και το περιεχόμενο των κυριοτέρων συνοδευτικών εγγράφων θα μας απασχολήσουν στο επόμενο κεφάλαιο της παρούσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: ΝΕΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ Ν.4030/2011

2.1 Η ανάγκη εκσυγχρονισμού του θεσμικού πλαισίου

Η ανάγκη για τη θεσμοθέτηση ενός νέου πλαισίου για την έκδοση αδειών δόμησης, τον αδιάβλητο και τεχνικά τεκμηριωμένο έλεγχο των κατασκευών καθώς και τον εκσυγχρονισμό όλων των διαδικασιών αδειοδότησης και παρακολούθησης, επιβλήθηκε από τους εξής παράγοντες:

- την παγιωμένη αντίληψη στους Έλληνες πολίτες για τη διαφθορά των πολεοδομικών υπηρεσιών που αποτυπώθηκε σε όλες τις κοινωνικές έρευνες για διαφθορά στο Δημόσιο τομέα και σε πολλά από τα πορίσματα των Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης,
- την απαίτηση μεγάλου μέρους της κοινωνίας και του τεχνικού κόσμου για νομιμότητα, διαφάνεια και έλεγχο των κατασκευών, που οφείλεται στη συνειδητοποίηση των άμεσων περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων που προκαλεί η ανομία στο οικιστικό αλλά και στο φυσικό περιβάλλον,
- την ανάγκη εκσυγχρονισμού των διαδικασιών τεκμηρίωσης, έκδοσης, διαχείρισης και αρχειοθέτησης των Αδειών Δόμησης, στο πλαίσιο της Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και του «Καλλικράτη»,
- την απαίτηση για πλήρη και διάφανο καταμερισμό των ευθυνών όλων των μερών: των αρχών αδειοδότησης, των μηχανικών, των κατασκευαστών και των ιδιοκτητών / επενδυτών,
- τη συνταγματική απαίτηση για προστασία του περιβάλλοντος και τον έλεγχο των κατασκευών, που αποτελούν καθήκον του κράτους και δικαίωμα των πολιτών.

2.2 Στόχοι - βασικές αλλαγές

Το νομοσχέδιο έχει θέσει ως στόχους:

- τον πλήρη διαχωρισμό αρμοδιοτήτων και λειτουργίας, των αρχών αδειοδότησης -που ονομάζονται πλέον «Υπηρεσίες Δόμησης» των Δήμων - από τις αρχές ελέγχου -που είναι οι «Ελεγκτές Δόμησης»- και λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,
- τη διαφάνεια με τη θεσμοθέτηση της ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και μελετών, της δημοσίευσης των αδειών δόμησης και του Ηλεκτρονικού Μητρώου Έργου,
- την απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας έκδοσης της έγκρισης δόμησης από τις Υπηρεσίες Δόμησης και της άδειας δόμησης με ευθύνη των Μελετητών Μηχανικών,
- την υλοποίηση της Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, με τη λειτουργία των ηλεκτρονικών υποβολών, αρχείων και μητρώων,
- τον πλήρη έλεγχο της εφαρμογής των αδειών δόμησης κατά τη διάρκεια υλοποίησής τους με τη θεσμοθέτηση του Ελεγκτή Δόμησης, που υπόκειται στη συνταγματικά απαιτούμενη κρατική εποπτεία,
- τη θέσπιση γνωμοδοτικών οργάνων για την προστασία και την εξέλιξη της αρχιτεκτονικής.

Οι παραπάνω στόχοι επιτυγχάνονται με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις ως εξής:

Διαχωρισμός αρμοδιοτήτων και λειτουργίας

Την αρμοδιότητα έκδοσης των αδειών δόμησης (εγκριτική) ασκούν οι Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων.

Την αρμοδιότητα ελέγχου της ορθής εκτέλεσης των αδειών (ελεγκτική) ασκούν οι Ελεγκτές Δόμησης. Οι Ελεγκτές είναι Μηχανικοί, με καθήκοντα ασυμβίβαστα του δημοσίου υπαλλήλου ή υπαλλήλου Ν.Π.Δ.Δ. ή υπαλλήλου στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, λειτουργούν ανεξάρτητα και δεν τελούν σε σχέση ιεραρχικού ελέγχου ή εποπτείας με τις Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ).

Την αρμοδιότητα κρατικής και συνεχούς εποπτείας της άσκησης του έργου των ΥΔΟΜ και των Ελεγκτών Δόμησης, ασκεί η Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ) καθώς και τα Συμβούλια

Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) , τα οποία συγκροτούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα.

Διαφάνεια

Η υποβολή όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών στοιχείων και μελετών, προβλέπεται να είναι ηλεκτρονική και παράλληλα θεσμοθετείται η λειτουργία διαδραστικής διαδικτυακής πύλης ενημέρωσης και πληροφόρησης σχετικά με την Πολεοδομική Νομοθεσία.

Απλοποίηση και επιτάχυνση

Θεσπίζεται ως προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας δόμησης, η έγκριση δόμησης που χορηγείται σε πέντε ημέρες από την υποβολή δικαιολογητικών στοιχείων και μελετών.

Για την έγκριση δόμησης ελέγχονται τα βασικά στοιχεία που αποτελούν τον δείκτη περιβαλλοντικής επιβάρυνσης της κατασκευής στο φυσικό ή οικιστικό περιβάλλον και τα κύρια μορφολογικά του στοιχεία.

Στο τοπογραφικό διάγραμμα και στο διάγραμμα δόμησης *ελέγχονται περιοριστικά* όλα εκείνα τα στοιχεία των οποίων πιθανή παραβίαση θα οδηγήσει σε προσβολή και βλάβη του πολεοδομικού ιστού και του περιβάλλοντος (όροι δόμησης, διατάξεις Γ.Ο.Κ. και Κτιριοδομικού Κανονισμού, όγκος κτιρίου, φύτευση οικοπέδου, χώροι στάθμευσης).

Η άδεια δόμησης προβλέπεται ότι χορηγείται σε δυο ημέρες από την προσκόμιση των απαραίτητων μελετών και την ανάληψη της ευθύνης από τους Μελετητές Μηχανικούς.

Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση

Θεσμοθετούνται και καθορίζονται με υπουργικές αποφάσεις κατ' εξουσιοδότηση διατάξεων του νόμου, η διαδικασία, η μορφή και τα πρωτόκολλα λειτουργίας των λογισμικών για την ηλεκτρονική υποβολή και για

την τήρησης αρχείων των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έγκριση δόμησης και την έκδοση άδειας δόμησης.

Τα προβλεπόμενα δημόσιας πρόσβασης Μητρώα Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών με τα επαγγελματικά τους προσόντα και δικαιώματα, θα κατοχυρώσουν τους πολίτες από φαινόμενα παράνομης άσκησης επαγγέλματος και νομιμότητας των αδειών δόμησης.

Έλεγχος της εφαρμογής των αδειών δόμησης

Θεσπίζεται διαδικασία ελέγχου της ορθής εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών που εγκρίνονται μέσω των αδειών, στο πλαίσιο κατασταλτικής δράσης του κράτους για την προστασία του περιβάλλοντος. Ο έλεγχος διενεργείται από διαφορετικό κάθε φορά όργανο -τον ελεγκτή δόμησης-, που ορίζεται με αντικειμενική και αδιάβλητη διαδικασία κλήρωσης, ώστε να διασφαλισθεί η διαφάνεια και να *αποφευχθούν φαινόμενα συναλλαγής μεταξύ ελεγχόμενων και ελεγκτών.*

Θεσμοθέτηση γνωμοδοτικών οργάνων

Η θεσμοθέτηση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) στην έδρα κάθε Περιφερειακής Ενότητας καθώς και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) αποσκοπεί στην ενθάρρυνση και την ανάπτυξη της σύγχρονης αρχιτεκτονικής έκφρασης και της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής. Αντικαθιστούν τις Επιτροπές Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), οι οποίες τα τελευταία χρόνια δεν είχαν σαφή προσανατολισμό και δημιουργούσαν συνθήκες γραφειοκρατίας και συγκεντρωτισμού.

Η σύσταση Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας, **ανεξάρτητα από τις Υπηρεσίες Δόμησης**, αντικαθιστά τα προηγούμενα όργανα αμφισβητήσεων και επιλύσεων.

2.3 Δομή Νόμου

Το σχέδιο νόμου αποτελείται από τρία κεφάλαια:

Στο Κεφάλαιο Α' ορίζεται η διαδικασία χορήγησης της έγκρισης δόμησης και έκδοσης της άδειας δόμησης, ο χρόνος ισχύος τους και οι διαδικασίες ελέγχου των μελετών από την ΥΔΟΜ και ορθής εκτέλεσής τους από τους Ελεγκτές Δόμησης.

Επίσης θεσπίζεται το μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών.

Στο Κεφάλαιο Β' περιλαμβάνονται οι διατάξεις για τους Ελεγκτές Δόμησης και την άσκηση του έργου τους καθώς και οι διατάξεις που καθορίζουν την άσκηση της κρατικής εποπτείας των καθηκόντων τους από την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ).

Στο Κεφάλαιο Γ' προβλέπεται η συγκρότηση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και οι διαδικασίες γνωμοδότησης επί των αρχιτεκτονικών μελετών.
Επίσης προβλέπεται η συγκρότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), για την εξέταση των προσφυγών κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης και των πράξεων ή παραλείψεων των ΥΔΟΜ, καθώς και για την ανάληψη των αρμοδιοτήτων των ΣΧΟΠ τα οποία καταργούνται.
Τέλος, προβλέπεται η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ), το οποίο και καταργείται.

2.4 Παρουσίαση-ανάλυση του νόμου

2.4.1 Κεφάλαιο Α΄: Έκδοση αδειών δόμησης

Άρθρο 1

Με το άρθρο 1 θεσμοθετούνται η έγκριση δόμησης και η άδεια δόμησης ως δύο διακριτά στάδια με στόχο την *απλοποίηση και την επιτάχυνση* των διαδικασιών *με την ανάληψη της ευθύνης από τους Μηχανικούς*.

Η έγκριση δόμησης αποτελεί την απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας δόμησης και διασφαλίζει τον πολίτη, που μέχρι σήμερα αν ήθελε να οικοδομήσει κατέβαλλε χρήματα για μελέτες και ήταν υποχρεωμένος να συμπληρώσει δεκάδες φακέλους χωρίς να ξέρει τελικά εάν μπορούσε να ασκήσει ή όχι αυτό το δικαίωμα.

Σύμφωνα με τον ορισμό της, η έγκριση δόμησης είναι «η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας».

*Επί της ουσίας η **έγκριση δόμησης** κινείται στο πνεύμα του ήδη θεσμοθετημένου προαιρετικού **προελέγχου** των μελετών. Αποτελεί μετεξέλιξη του και πλέον αναγνωρίζεται η σημασία υποχρεωτικής εφαρμογής που δεν είχε συμπεριληφθεί στα παλαιότερα νομοθετήματα με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ασάφειες και αντικρουόμενες ερμηνείες κατά την εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων από πλευράς Πολεοδομικών υπηρεσιών αλλά και των μελετητών. Με την έγκριση δόμησης, ο ενδιαφερόμενος πολίτης ή μηχανικός μπορεί να γνωρίζει εκ των προτέρων, αν η μελέτη που τελικά θα υποβάλει θα γίνει δεκτή.*

Η άδεια δόμησης επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 2

Με το άρθρο 2 καθορίζονται οι αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση της άδειας δόμησης, που είναι πλέον οι Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων, σύμφωνα με το ν. 3852/2010 («Καλλικράτης»). Οι Υπηρεσίες Δόμησης ασκούν τις αρμοδιότητες των πολεοδομικών γραφείων των Δήμων.

Άρθρο 3

Με την παρ. 1 καθορίζονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά, στοιχεία και μελέτες, μετά τον έλεγχο των οποίων, ***χορηγείται η έγκριση*** δόμησης.

Αυτά είναι τα εξής : αίτηση και φύλλο ελέγχου, *τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης*, (οι προδιαγραφές των οποίων καθορίζονται στο άρθρο 9) και αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων.

Σύμφωνα με το Ν.4178/13 (αρ. 49 παρ. 1): «Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων ή δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετων κτισμάτων ή χρήσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ρύθμισης ή τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε περίπτωση προσθήκης, και οι εγκρίσεις άλλων αρμόδιων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, **καθώς και** η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου απαιτούνται.»

Με την παρ. 2 καθορίζονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά και μελέτες, τα οποία υποβάλλονται με ευθύνη των μηχανικών, για την **έκδοση της άδειας** δόμησης. Αναφέρονται δεκαπέντε (15) περιπτώσεις δικαιολογητικών και ενδιαφέρον παρουσιάζουν :

- Η ενσωμάτωση της μελέτης παθητικής πυροπροστασίας στην αρχιτεκτονική μελέτη
- Η ενσωμάτωση μελέτης προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία επίσης στην αρχιτεκτονική μελέτη
- Η απαίτηση θεώρησης της μελέτης ενεργητικής πυροπροστασίας από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία, προ της υποβολής της στην ΥΔΟΜ.

Με το Ν.4156/2013, η διάταξη τροποποιήθηκε και απαιτείται πλέον αποδεικτικό έγγραφο ότι η μελέτη έχει κοινοποιηθεί στην αρμόδια Πυροσβεστική υπηρεσία. Προς παροχή περαιτέρω διευκρινίσεων για την υποβολή του εν λόγω δικαιολογητικού εκδόθηκαν επίσης το έγγραφο 21493/15-5-2012 της ΔΟΚΚ και η 33845/Φ.701.2 εγκύκλιος του Αρχηγείου του Πυροσβεστικού Σώματος.

- Εκτενέστερο κείμενο υπεύθυνης δήλωσης όλων των μελετητών μηχανικών
- Η **Ταυτότητα Κτιρίου,** σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ 62 Α΄/ 28-4-2010), η ισχύς υποβολής της οποίας, θα καθοριστεί με έκδοση απόφασης του ΥΠΕΚΑ, δεδομένου ότι ακόμη εκκρεμεί και η έκδοση του προβλεπόμενου από το Ν.3843/10 Προεδρικού διατάγματος.

Με την παρ. 3 θεσπίζεται η υποχρέωση **έντυπης και ηλεκτρονικής υποβολής** των δικαιολογητικών για την έγκριση και άδεια δόμησης και παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης (ΚΥΑ), που θα καθορίσει το χρόνο κατάργησης της έντυπης υποβολής, όταν αυτό καταστεί τεχνικά δυνατό. *Η εν λόγω ΚΥΑ δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί.*

Με την παρ. 4 παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση ΚΥΑ, προκειμένου να ρυθμιστούν θέματα αναφορικά με την διαδραστική αξιοποίηση τεχνολογιών για ενημέρωση όλων των εμπλεκόμενων μερών σε θέματα πολεοδομικής νομοθεσίας καθώς και να καθοριστούν οι τεχνικές προδιαγραφές των στοιχείων και δικαιολογητικών που υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή σύμφωνα με την παρ. 3.

Η εν λόγω ΚΥΑ δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί, συνεπώς δεν είναι δυνατή η ηλεκτρονική υποβολή που αποτελεί βασικότατο καινοτόμο στοιχείο του νέου νόμου.

Άρθρο 4

Με την παρ. 1 παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση ΚΥΑ προκειμένου να καθοριστεί η διαδικασία έντυπης υποβολής. Κατά τα οριζόμενα σε αυτήν την παράγραφο, εκδόθηκε λίγο πριν την έναρξη ισχύος του νόμου, η με αριθμό 7533/13-2-2012 απόφαση των υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, **«Διαδικασία έντυπης υποβολής Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης».**

Με αυτήν εξειδικεύονται και πολλαπλασιάζονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται. Παραμένει άγνωστο αν αυτός ο πολλαπλασιασμός δικαιολογητικών που δεν περιλαμβάνονταν ρητά στον αρχικό νόμο, θα αφορά μόνο την έντυπη υποβολή που σήμερα ισχύει ή θα «μονιμοποιηθεί» παράλληλα με την ηλεκτρονική διαδικασία.

Με την παρ. 2 παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση ΚΥΑ, προκειμένου να καθοριστεί ο χρόνος κατάργησης της υποχρέωσης έντυπης υποβολής των δικαιολογητικών για την έγκριση δόμησης και την έκδοση της άδειας δόμησης καθώς και η διαδικασία της ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών και στοιχείων και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων. *Η εν λόγω ΚΥΑ δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί.*

Με την παρ. 3 καθορίζεται, επίσης, ότι μετά την έκδοση της παραπάνω Υπουργικής απόφασης ***κάθε είδους επικοινωνία, μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ανανέωση και ανάκληση έγκρισης και άδειας δόμησης εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά*** *με τεχνικά μέσα* που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη. *Η εν λόγω ΥΑ δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί.*

Μετά την ισχύ του Νόμου 4156/2013 (ΦΕΚ 122 Α΄/31-5-2013) προστέθηκε παράγραφος, με την οποία ορίστηκε ότι:

«Μέχρι την εφαρμογή της ηλεκτρονικής διαδικασίας υποβολής στοιχείων και δικαιολογητικών του παρόντος άρθρου τα δικαιολογητικά της παραγράφου 2 ***δύναται*** *να υποβάλλονται σε ηλεκτρονική μορφή εντός συμπυ-*

κνωμένου ψηφιακού δίσκου (CD) συνοδευόμενου από υπεύθυνη δήλωση Μηχανικού για το περιεχόμενο αυτού (παράρτημα 2), η οποία πρωτοκολλείται. Σε αυτή την περίπτωση τα ψηφιακά αρχεία αποθηκεύονται ηλεκτρονικά σε ειδικό ηλεκτρονικό μητρώο το οποίο τηρείται με ευθύνη του Προϊσταμένου στην ΥΔΟΜ και φέρουν ηλεκτρονικά βέβαιη χρονολογία υποβολής. Ο έλεγχος πληρότητας πραγματοποιείται κατά τις διατάξεις του παρόντος επί του φύλλου ελέγχου»

Το πιο πάνω αναφερόμενο παράρτημα 2 αποτελείται από την εξής δήλωση του μηχανικού:

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

(για το περιεχόμενο του ψηφιακού συμπυκνωμένου δίσκου)

Ο υπογράφων , δηλώνω ότι με την αίτηση του ιδιόκτητη για Έγκριση Άδειας Δόμησης συνυποβάλλεται ψηφιακός συμπυκνωμένος δίσκος (CD), στον οποίο περιλαμβάνονται ψηφιακά οι παρακάτω μελέτες και ψηφιακά αρχεία:

ΜΕΛΕΤΕΣ	Αριθμός Αρχείων	Ονομασία Αρχείων
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ		
ΣΤΑΤΙΚΑ		
ΠΑΘΗΤΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ		
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ		
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ		
ΘΕΡΜΑΝΣΗ		
ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ		
ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ		
……..		

Άρθρο 5

Με την παρ. 1 καθορίζεται το περιεχόμενο και οι διαδικασίες ελέγχου για την έκδοση της έγκρισης δόμησης. Ακριβέστερες διαδικασίες ελέγχου περιγράφονται στην ΚΥΑ 7533/2012 που θα αναλυθεί στο επόμενο υποκεφάλαιο.

Θεσπίζεται για τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης προθεσμία 5 ημερών από την υποβολή των **απαραίτητων δικαιολογητικών, που πλέον είναι όσα αναφέρονται ρητά στην εκδοθείσα ΚΥΑ 7533/13-2-2012**.

Παραμένει η δυνατότητα συμπλήρωσης ή διόρθωσης ελλείψεων ή λαθών που διαπιστώθηκαν κατά τον έλεγχο εντός προθεσμίας 2 μηνών.

Με την παρ. 2 καθορίζεται η διαδικασία και το περιεχόμενο του ελέγχου για την έκδοση της άδειας δόμησης. Ο έλεγχος περιορίζεται πλέον στη διαπίστωση της υποβολής με ευθύνη των μελετητών μηχανικών όλων των απαραίτητων δικαιολογητικών και στον έλεγχο των αποδεικτικών καταβολής εισφορών και κρατήσεων. Επίσης, θεσπίζεται για την έκδοση της άδειας δόμησης προθεσμία 2 ημερών από την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Με την παρ. 3 ορίζεται ότι ο φάκελος για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλεται εντός 12 μηνών από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης

Με την παρ. 4 θεσπίζεται η υποχρέωση της ΥΔΟΜ να ελέγχει τις υποβληθείσες μελέτες σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών μετά από πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης. Έτσι διασφαλίζεται ο πλήρης έλεγχος σε περίπτωση που διαπιστωθούν εργασίες μη σύμφωνες με τις υποβληθείσες μελέτες.

Με την παρ. 5 διευκρινίζεται ότι η έγκριση και η άδεια δόμησης αποτελούν ενιαίο έντυπο και θεσπίζεται η υποχρέωση ανάρτησης των αδειών

δόμησης στο Διαδίκτυο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3861/2010.(«ΔΙΑΥΓΕΙΑ»)

Με την παρ. 6 ορίζεται ότι το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης που υποβλήθηκαν για την έγκριση δόμησης, η έγκριση και η άδεια δόμησης αποστέλλονται από την ΥΔΟΜ, στον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ) και στην Κτηματολόγιο Α.Ε.

Άρθρο 6

Με το άρθρο 6 ρυθμίζεται ο χρόνος ισχύος της έγκρισης και της άδειας δόμησης, οι περιπτώσεις άσκησης του δικαιώματος αναθεώρησης της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης καθώς και οι περιπτώσεις ενημέρωσης του φακέλου της άδειας δόμησης.

Με την παρ.1 ορίζεται η ισχύς της έγκρισης δόμησης για ένα έτος για κτίρια επιφάνειας έως 2.000τ.μ. και για δύο έτη για κτίρια επιφάνειας μεγαλύτερης των 2.000τ.μ..

Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα έτη από την έκδοσή της. Για ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000τ.μ. ισχύει για έξι χρόνια.

Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων εκδίδεται ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης και ισχύει για ένα έτος από την έκδοσή της.

Με την παρ. 2 τονίζεται ότι απαιτείται αναθεώρηση της έγκρισης δόμησης μέσα στο χρόνο ισχύος της σε περίπτωση που τροποποιούνται δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η ΥΔΟΜ, ενώ αναθεωρούνται μαζί με την άδεια δόμησης αν αλλάξει η αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν «ριζικά» οι λοιπές μελέτες.

Η παρ. 4 ορίζει ότι άδεια δόμησης μπορεί να αναθεωρηθεί μετά τη λήξη της **κατόπιν αυτοψίας,** που σύμφωνα με την πρόσφατη Υπουργική απόφαση 299/16-1-2014 (ΦΕΚ 57 Β΄) θα διενεργείται πλέον **από Ελεγκτή Δόμησης**.

Στην παράγραφο αυτή με το εδάφιο ε΄, παρέχεται πλέον στη Διοίκηση οι εξής νέες δυνατότητές: «Αν κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές με τουριστικές εγκαταστάσεις, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους, και παραμένουν ημιτελείς μετά τη λήξη ισχύος της άδειας δόμησης, επηρεάζοντας σημαντικά το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον, ο Δήμος καλεί τον ιδιοκτήτη να προβεί σε ολοκλήρωση της κατασκευής το αργότερο μέσα σε τέσσερις μήνες. Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία, ο Δήμος τάσσει νέα προθεσμία όχι μεγαλύτερη του ενός μηνός, μετά την πάροδο της οποίας, προβαίνει στην εκτέλεση εργασιών και κατασκευών, κατά την κρίση της τεχνικής υπηρεσίας και της ΥΔΟΜ, στον περιβάλλοντα χώρο ή στο όριο του οικοπέδου της ημιτελούς κατασκευής, με σκοπό τη μη αισθητική υποβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου του. Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνουν οι υπηρεσίες ότι:

α. αποκόπτει την αισθητικά επαχθή ημιτελή κατασκευή από τη δημόσια θέα,

β. αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,

γ. είναι γενικότερα καλαίσθητη και

δ. έχει τέτοια κατασκευαστική δομή ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των πολιτών.

Η δαπάνη για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών καταλογίζεται στον ιδιοκτήτη και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΔΕ. Επιπλέον, επιβάλλεται πρόστιμο, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλη σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Αν ο Δήμος παραλείπει να

προβεί στις παραπάνω ενέργειες, τις ασκεί η Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων του άρθρου 28 του Ν.4014/2011 (ΦΕΚ.209Α'/21-9-2011) είτε αυτεπαγγέλτως είτε μετά από καταγγελία.
Αν δεν ολοκληρωθούν οι όψεις σε διάστημα έξι ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης, μπορεί να επιβάλλεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρούσας διάταξης καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Το πρόστιμο διαγράφεται αν οι όψεις αποπερατωθούν μέσα σε έξι μήνες από την επιβολή του.

Με την παρ. 9 ορίζονται οι περιπτώσεις όπου αντί αναθεώρησης, μπορεί να γίνει ενημέρωση φακέλου της αδείας, ***ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος*** της άδειας δόμησης. *Η διατύπωση αυτή προστέθηκε με το Ν.4067/12 (ΝΟΚ).*

Με την παρ. 10 ορίζεται ότι σε όλες τις προαναφερθείσες περιπτώσεις αναθεώρησης και ενημέρωσης φακέλου της έγκρισης ή/και της αδείας δόμησης θεσπίζεται υποχρέωση ενημέρωσης του Ηλεκτρονικού Μητρώου του Έργου και της Ταυτότητας του Κτιρίου. *Σημειώνεται ότι τόσο το ΗΜΕ όσο και η Ταυτότητα δεν έχουν ακόμη εφαρμοστεί ελλείψει των απαιτουμένων Προεδρικών Διαταγμάτων και Υπουργικών Αποφάσεων*

Άρθρο 7

Αποτελεί εκ των βασικότερων άρθρων του νέου νόμου δεδομένου ότι η **αλλαγή του τρόπου ελέγχου των κατασκευών**, αποτελεί τη σημαντικότερη τομή που επέρχεται ως προς τη διαφάνεια και την καταπολέμηση της διαφθοράς, με τον επιχειρούμενο διαχωρισμό αρμοδιοτήτων του ελέγχου της υποβαλλόμενης μελέτης από αυτή του ελέγχου της κατασκευής βάσει της εγκριθείσας μελέτης.
Το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και εξειδικεύθηκε σε μεγάλο βαθμό με το άρθρο 29 του Ν.4067/12, το άρθρο 3 του Ν.4156/13, το άρθρο 50

του Ν.4178/2013 και την ΚΥΑ 299/16-1-2014 που αντικατέστησε τη μέχρι τότε ισχύουσα 9875/2012 απόφαση περί **«ελέγχου έργων και εργασιών δόμησης»**.

Σύμφωνα με την τροποποίηση του από το Ν.4067/12 και λόγω της επιβεβλημένης ανάγκης διασαφήνισης του καθεστώτος ελέγχου των εργασιών οικοδομικών αδειών (όχι αδειών δόμησης) που εκδόθηκαν με το καθεστώς του ΠΔ 8/13-7-93 **πριν** την 1-3-2012 (ημερομηνία εφαρμογής του Ν.4030/11), πλέον :

«Οι διατάξεις του άρθρου 7 εφαρμόζονται μόνο για τις **οικοδομικές άδειες** που έχουν εκδοθεί μέχρι την 1.3.2012, **εφόσον αρχίσει η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών τους**, μετά την παραπάνω ημερομηνία»

Στο άρθρο αυτό ρυθμίζεται το περιεχόμενο και η διαδικασία ελέγχου των εργασιών δόμησης. Καθιερώνονται υποχρεωτικοί έλεγχοι για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης, οι οποίοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά ελεγκτή δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια δόμησης. Παρέχεται επίσης εξουσιοδότηση για τον καθορισμό του αριθμού των ελέγχων ανάλογα με το είδος των εργασιών, ανά κατηγορία και είδος έργου καθώς και με βάση την ειδικότητα του μηχανικού.

Με τις παρ. 1 και 2 , ορίστηκαν μια σειρά από τυπικά στοιχεία που είναι απαραίτητα για την έναρξη των εργασιών και τη διαδικασία ελέγχου (θεώρηση της άδειας από το αστυνομικό τμήμα και του φακέλου ασφάλειας και υγείας από το Σώμα Επιθεώρησης Εργασίας (ΣΕΠΕ) , τοποθέτηση πινακίδας σε εμφανές σημείο του εργοταξίου, διατήρηση αντιγράφων της άδειας).

Με το Ν.4156/13 (ΦΕΚ 122 Α΄/31-5-2013) «καταργείται (τυπικά) η θεώρηση της άδειας δόμησης από το αστυνομικό τμήμα. Αντ΄ αυτής ο εκτελών το έργο ενημερώνει το αρμόδιο αστυνομικό τμήμα δια της αποστολής των στοιχείων της έγκρισης δόμησης, σύμφωνα με συνημμένο, στο παράρτημα 1 του ιδίου νόμου, υπόδειγμα.» ***Στην πραγματικότητα, η θεώρηση του αστυνομικού τμήματος εφαρμόζεται ισχύει ακόμη και μάλιστα είναι απαιτητή και κατά τον έλεγχο της κατασκευής.***

Με την παρ. 3 ορίζεται με σαφήνεια η υποχρέωση διενέργειας ελέγχου και αυτοψιών από διαφορετικό κάθε φορά πρόσωπο (ελεγκτή δόμησης) με στόχο την άρση οποιασδήποτε αμφιβολίας σχετικά με τη διαφάνεια την αμεροληψία και την ορθή κρίση των οργάνων.

Επιπλέον, ως πρόσθετο στοιχείο αντικειμενικότητας και διαφάνειας των ελέγχων ορίζονται με την παρ. 4 επακριβώς τα στάδια των εργασιών της οικοδομής όπου διενεργούνται οι έλεγχοι καθώς και το περιοριστικό αντικείμενο αυτών. Ειδικότερα, ο έλεγχος διενεργείται σε τρία διαφορετικά στάδια:

α) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων και οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου,

β) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού και της τοιχοποιίας,

γ) Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.

Επιπλέον, ειδικώς για αυτούς τους ελέγχους περιορίζεται μονοσήμαντα το αντικείμενο και τα στοιχεία ελέγχου σε βασικά στοιχεία πολεοδομικού ενδιαφέροντος , όπως της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο, των διαστάσεων και των πλαγίων αποστάσεων, του ύψους, της τήρησης αντισεισμικού αρμού, των εξωστών και των ημιυπαιθρίων χώρων, της θερμομόνωσης και των εγκαταστάσεων.

Ο έλεγχος της πολιτείας αποσκοπεί στην τήρηση των βασικών πολεοδομικών στοιχείων δημοσίου ενδιαφέροντος τα οποία αποτέλεσαν και αντικείμενο της βασικής κρίσης της πολιτείας για την έκδοση της άδειας δόμησης. Συνεπώς, πέραν των ανωτέρω, διασφαλίζεται και η σύνδεση του προληπτικού και του κατασταλτικού ελέγχου του Κράτους ο οποίος αποτυπώνεται σε ορισμένα, βασικά στοιχεία τα οποία δεν επιδέχονται διαφορετικών προσεγγίσεων και ερμηνειών.

Με την παρ. 5 καθορίζεται ότι ο αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία έργου, η διενέργεια των ελέγχων ανά ειδικότητα Μηχανικού και έργο καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια θα καθοριστεί με Υπουργική απόφαση του

Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η συγκεκριμένη εξουσιοδοτική διάταξη παραπέμπει στον αρμόδιο Υπουργό την θέσπιση ενός ευρύτερου συστήματος ελέγχων αναλόγως του είδους του έργου και του τεχνικού αντικειμένου που θα εξετάζεται. **Σε κάθε περίπτωση γίνεται ένας τουλάχιστον έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιων.**

Με τις παραγράφους 6, 7 και 8 καθιερώνεται ο τρόπος συνεργασίας και επικοινωνίας και ενημέρωσης των Επιβλεπόντων του έργου και της ΥΔΟΜ με στόχο τη γρήγορη , προγραμματισμένη και άμεση διενέργεια των ελέγχων. Ειδικότερα με την παρ. 6 ορίζεται η υποχρέωση του Γενικού Επιβλέποντος του έργου να ενημερώνει την ΥΔΟΜ για τον.καθορισμό της ημερομηνία ελέγχου. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο εντός (5) πέντε ημερών από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου εργασιών.

Με την παρ. 7. καθορίζεται ότι η ΥΔΟΜ ενημερώνει ηλεκτρονικά την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ για να ορίσει με ηλεκτρονική κλήρωση τον Ελεγκτή Δόμησης και να ενημερώσει εκείνον , τον κύριο του έργου και τον Γενικό Επιβλέποντα Μηχανικό.

Με την παρ. 8 διασαφηνίζεται και επιβάλλεται η διενέργεια ελέγχων μόνον εφόσον έχουν πρωτίστως συμπληρωθεί από τους επιβλέποντες Μηχανικούς τα προβλεπόμενα στοιχεία για τη δημιουργία ταυτότητας κτιρίου κατά το άρθρο 4 του ν. 3843/2010. *Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται λόγω της αδυναμίας εφαρμογής της Ταυτότητας κτιρίου.*

Με την παρ. 9 καταγράφονται οι διοικητικές **κυρώσεις** για το μελετητή και τον επιβλέποντα μηχανικό σε περίπτωση διαπίστωσης μη σύννομων μελετών και κατασκευών αντίστοιχα, καθώς και οι δυνατότητες αυστηροποίησης αυτών.

Με την παρ. 10 καθορίζεται ότι για μικρές παραβάσεις στη δόμηση ο επιβλέπων μηχανικός τιμωρείται με πρόστιμο ύψους από 1.000 έως 20.000 ευρώ.

Με την παρ. 11 καθορίζονται οι απαιτούμενες ενέργειες των Επιβλεπόντων Μηχανικών προς της τελευταίας αυτοψίας., προκειμένου να εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής.

Με την παρ. 12. καθορίζεται η διαδικασία για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας κατόπιν αιτήσεως για την τελική θεώρηση της άδειας δόμησης.

Με την παρ. 13. προβλέπεται ότι η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία θεωρούνται περατωμένα αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό.

Με την παρ. 14 προβλέπεται ότι θεώρηση της αδείας δόμησης μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία. Μετά την θεώρησή, η έγκριση και η άδεια δόμησης παύουν να ισχύουν για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

Εκτενέστερη αναφορά στις διαδικασίες του άρθρου 7 θα γίνει στο επόμενο Κεφάλαιο της παρούσας εργασίας.

Άρθρο 8

Με το άρθρο 8 θεσπίζεται το μητρώο μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών και προσδιορίζεται η ευθύνη αυτών. *Το εν λόγω μητρώο δεν έχει ακόμα δημιουργηθεί* και ο Ν.4067/12 προσέθεσε στο παρόν άρθρο ότι: «Η ισχύς του μητρώου αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.».

Η εν λόγω απόφαση δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί.

Επίσης καθορίζεται η **ευθύνη μελετητών** και **επιβλεπόντων μηχανικών** στα πλαίσια εφαρμογής των διαδικασιών του νέου νόμου, ήτοι ως προς το σύννομο μελετών και κατασκευών.

Τέλος παρέχεται στους αρχιτέκτονες μηχανικούς αποκλειστικό δικαίωμα σύνταξης και υπογραφής αρχιτεκτονικών μελετών για άδειες δόμησης που αφορούν κτίρια σε παραδοσιακό οικισμό, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης, οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, καθώς και κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεότερα μνημεία.

Για τις ίδιες περιπτώσεις κτιρίων, το εν λόγω αποκλειστικό δικαίωμα όσον αφορά τις στατικές μελέτες, παρέχεται στους αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς.

Άρθρο 9

Με την παρ. 1 παρέχεται η δυνατότητα ενσωμάτωσης των στοιχείων βεβαίωσης χώρου κυρίας χρήσεως για τα τμήματα της οικοδομής που περιλαμβάνουν επαγγελματικούς χώρους, στα έντυπα της Ταυτότητας Κτιρίου.

Με την παρ. 2 καθορίζονται οι **ευθύνες** των **ιδιοκτητών** για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και του δικαιώματος να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης.

Με τις παρ. 3 και 4 ορίζονται τα επιπλέον τεχνικά στοιχεία που απαιτούνται για την εκπόνηση του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης. *Αξίζει να σημειωθεί ότι με την ΚΥΑ 7533/13-2-2012 «περί έντυπης υποβολής…» συγκεντρώνονται και ομαδοποιούνται τα εν λόγω τεχνικά στοιχεία πάντα όμως με την επισήμανση ότι ισχύουν **επιπλέον** των όσων ορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις περί προδιαγραφών.*

2.4.2 Κεφάλαιο Β΄: Ελεγκτές δόμησης

Οι διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄ του Ν.4030/2011 περί ελεγκτών δόμησης ,δηλαδή τα άρθρα 10 έως 19, θα μας απασχολήσουν κατά το επόμενο Κεφάλαιο της παρούσας εργασίας, όπου θα παρουσιαστούν, όπως έχουν σήμερα τροποποιηθεί από επόμενους νόμους, σε αντιπαραβολή με το άρθρο 7 του Κεφαλαίου Α΄ (περί τρόπου ελέγχου εργασιών δόμησης) και με τις σχετικές Υπουργικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί.

2.4.3 Κεφάλαιο Γ': Ίδρυση συμβουλίων αρχιτεκτονικής και συμβουλίων πολεοδομικών θεμάτων και αμφισβητήσεων

Άρθρο 20

Με το άρθρο 20 προβλέπεται η συγκρότηση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.
Επίσης προβλέπεται ότι στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται ΣΑ με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.

Άρθρο 21

Στο άρθρο 21 ορίζονται οι αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, που τροποποιήθηκαν με το **άρθρο 21 του Ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94 Α΄/14-4-2014)**.

Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (πρώην ΕΠΑΕ) είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις παρακάτω περιπτώσεις:
α. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους και ειδικά κτίρια. Η γνωμοδότηση δεν απαιτείται προκειμένου για οικοδομικές

εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφιστάμενου κτιρίου οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού.

β. Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορούν να χαρακτηρισθούν διατηρητέοι, καθώς και σε κτίρια ή γήπεδα που είναι σε επαφή με κτίριο ή χώρο που έχει κηρυχτεί διατηρητέο.

γ. Για κάθε οικοδομική εργασία που παραπέμπεται σε αυτά από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή τις υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

δ. Για κατασκευαστικά έργα διαμορφώσεων κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις που διενεργήθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.

ε. Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί ανά περιοχή.

στ. Για όλες τις περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν προ του έτους 1955.

ζ. Για τη διάσπαση του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ' 270).

η. Για την οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύει.

θ. Για την οικοδόμηση με βάση τις διατάξεις περί οικογενειακής στέγης του άρθρου 41 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

Στο ίδιο άρθρο 21 του Ν.4258/14 αναφέρεται ότι μετά την κατάργηση των ΕΠΑΕ, παύει η διαδικασία ελέγχου των αρχιτεκτονικών μελετών που προβλέπεται από ισχύοντες νόμους και άλλες κανονιστικές πράξεις της διοίκησης.

Επίσης σε περίπτωση σύνταξης έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα, που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων,

σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους, που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι ή μπορεί να χαρακτηριστούν διατηρητέοι το ΣΑυ γνωμοδοτεί και διατυπώνει προτάσεις μέσα σε 15 ημέρες, από την υποβολή (της έκθεσης), για τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησης τους.

Ακόμα, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορεί να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων, καθώς και η έκδοση τεύχους οδηγιών προς τα μέλη τους.

Αντ΄ αυτής της απόφασης έχουν εκδοθεί αυτόνομα από ορισμένες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή το Σύλλογο Διπλωματούχων Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ), εγκύκλιοι ή διευκρινιστικές οδηγίες σχετικά με την πληρότητα των υποβαλλομένων φακέλων προκειμένου να μην οδηγούνται σε αρνητικές γνωμοδοτήσεις για τυπικούς λόγους, αλλά και προς διασαφήνιση της ακολουθούμενης κατά περίπτωση διαδικασίας.

Στην **Εγκύκλιο 1/2013** της **Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου**, πέραν των δικαιολογητικών πληρότητας φακέλου, ενδιαφέρον παρουσιάζει η παράγραφος Γ περί Λειτουργίας των ΣΑ, όπου αναφέρονται τα εξής:

- «Οι εγκρίσεις ΣΑ απαιτούνται κατά κανόνα ως στοιχείο πληρότητας στην διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, αφού έχει προηγηθεί έγκριση δόμησης, πλην ορισμένων αναφερόμενων εξαιρέσεων(ειδικά κτίρια, λόγους Προστασίας Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς).»

  Επομένως για όλες τις άλλες περιπτώσεις, δεν απαιτείται έγκριση ΣΑ κατά την υποβολή αίτησης για έγκριση δόμησης στην αρμόδια ΥΔΟΜ. Η οδηγία αυτή ενώ αποτελεί την εφαρμοζόμενη πρακτική, τυπικά έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 3 (δικαιολογητικά έγκρισης δόμησης) του Ν.4030/11 ,όπως έχει τροποποιηθεί, αλλά και με την ΚΥΑ 7533/12 όπου, υπάρχει αναφορά σε απαίτηση υποβολής Γνωμοδότησης ΣΑ κατά την έγκριση. Το θέμα αυτό θα θιγεί και στο επόμενο Κεφάλαιο της εργασίας.
- Οι συνεδριάσεις του ΣΑ γίνονται τουλάχιστον κάθε δεκανθήμερο.

- Λειτουργούν ως ανεξάρτητα συλλογικά όργανα με υποχρέωση τήρησης Πρωτοκόλλου και Πρακτικών Συνεδριάσεων
- Οι Γνωμοδοτήσεις εκδίδονται υπό τη μορφή Αποφάσεων σε εφαρμογή των Πρακτικών.
- Αναφέρουν συγκεκριμένα την απαίτηση υποβολής υπογεγραμμένης από Αρχιτέκτονα μηχανικό, αρχιτεκτονικής μελέτης, προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς και ιστορικά κέντρα (παραδοσιακά τμήματα πόλεων).
- Σε περιπτώσεις μη πληρότητας φακέλων ή απαίτησης του ΣΑ για τροποποίηση της μελέτης, η έναρξη της προθεσμίας των 30 ημερών, για άσκηση ένστασης του ενδιαφερομένου κατά της απόφασης του ΣΑ, ξεκινάει από την ημερομηνία υποβολής των στοιχείων πληρότητας ή της επανυποβολής των τροποποιητικών σχεδίων.

Άρθρο 22

Με το άρθρο 22 καθορίζεται η σύνθεση των ΣΑ, τα οποία αποτελούνται από ένα αρχιτέκτονα υπάλληλο της αποκεντρωμένης Διοίκησης ως Πρόεδρο, ένα αρχιτέκτονα μέλος Δ.Ε.Π. ή δημόσιο υπάλληλο των Υπουργείων ΠΕΚΑ ή Πολιτισμού και Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου ή της Περιφέρειας και δύο αρχιτέκτονες ιδιώτες μελετητές. Οι ιδιώτες μελετητές επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα που τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα.

Άρθρο 23

Καθορίζονται στο άρθρο αυτό τα απαραίτητα προσόντα των αρχιτεκτόνων για την εγγραφή στα μητρώα επιλογής μελών για τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 24

Ορίζεται η διάρκεια της θητείας των μελών των ΣΑ, η οποία είναι διετής.και προκειμένου να διασφαλιστεί η διαφάνεια προβλέπεται ότι λήγουσας της

θητείας τους δεν επιτρέπεται ο ορισμός των ίδιων προσώπων ως μελών του ΣΑ, εκτός αν παρεμβληθεί διάστημα μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) ετών.

Άρθρο 25

Με το άρθρο 25 καθορίζεται η διαδικασία λειτουργίας των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων και σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον κάθε δεκαπέντε ημέρες. Η απόφαση του συμβουλίου εκδίδεται μέσα σε τριάντα ημέρες από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου της μελέτης.

Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.

Κατά των αποφάσεων του ΣΑ που αφορούν στις περιπτώσεις της περίπτωσης ε` της παραγράφου 1 του άρθρου 21 (διαφοροποιούμενες αρχιτεκτονικές μελέτες), ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών από τη γνώση της. Η ένσταση ασκείται ενώπιον του Συμβουλίου το οποίο διαβιβάζει το σχετικό φάκελο στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 26

Προβλέπεται η συγκρότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Μετά την εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 49 του Ν.4178/13 , το παρόν άρθρο συμπληρώθηκε και συγκροτήθηκαν:

- Στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου (ΥΝΑ), το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕΣΑΑ) με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών ΝΑ και ΠΕΚΑ.

- Στο Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης (ΥΜΑΘ), το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας-Θράκης (ΚΕΣΑΜΑΘ) με απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών ΜΑΘ και ΠΕΚΑ.

Άρθρο 27

(βλ. άρθρο 49 παρ.7 Ν.4178/13)

Καθορίζονται οι αρμοδιότητες των ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ και ΚΕΣΑΜΑΘ, τα οποία εισηγούνται και γνωμοδοτούν στον κατά περίπτωση αρμόδιο Υπουργό (ΠΕΚΑ, ΥΝΑ, ΥΜΑΘ) για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, γνωμοδοτούν σε ειδικές περιπτώσεις για τις μελέτες που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και αποφασίζουν επί των ενστάσεων που υποβάλλονται κατά των αποφάσεων των ΣΑ.

Άρθρο 28

Καθορίζεται η σύνθεση των ΚΕΣΑ, ΚΕΣΑΑ και ΚΕΣΑΜΑΘ, τα οποία είναι εννεαμελή. Ενδεικτικά αναφέρεται η σύνθεση του ΚΕΣΑ, το οποίο αποτελείται από :

α. τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως Πρόεδρο,

β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλο Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,

γ. δύο αρχιτέκτονες Διευθυντές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τους αναπληρωτές τους,

δ. έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

ε. έναν αρχιτέκτονα μέλος ΔΕΠ Αρχιτεκτονικής Σχολής, με τον αναπληρωτή του,

στ. δύο αρχιτέκτονες, εκπρόσωπους του ΤΕΕ και ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ αντίστοιχα, με τους αναπληρωτές τους. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ και του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλουν και πρέπει να έχουν τα προσόντα του άρθρου 24 και ειδίκευση ή εμπειρία σε θέματα βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής ή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, και

ζ. έναν αρχιτέκτονα με ειδίκευση ή εμπειρία στο σχεδιασμό τοπίου.

Με την απόφαση συγκρότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ορίζεται και ο αναπληρωτής του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ως Πρόεδρος του Συμβουλίου. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής ορίζεται με την παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής υπάλληλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Τα ΚΕΣΑΑ και ΚΕΣΑΜΑΘ έχουν αντίστοιχη σύνθεση με σημαντικότερη διαφορά ότι προεδρεύουν αυτών ο Γενικός Γραμματέας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και ο Υπουργός Μακεδονίας και Θράκης, αντίστοιχα

Άρθρο 29

Με το άρθρο 29 ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν στη λειτουργία του ΚΕΣΑ.

Ο Πρόεδρος ορίζει τακτές ημερομηνίες συνεδριάσεων του Συμβουλίου.Το Συμβούλιο εκδίδει την γνωμοδότηση του μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την ημερομηνία διαβίβασης του φακέλου της μελέτης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Οι ενδιαφερόμενοι έχουν το δικαίωμα να παρίστανται στη συνεδρίαση του Συμβουλίου για να εκθέσουν τις απόψεις τους, όχι όμως κατά τη λήψη της απόφασης. Η αρνητική γνωμοδότηση πρέπει να αιτιολογείται με σαφήνεια. Η αιτιολογία καταχωρείται με λεπτομέρειες στο σχετικό πρακτικό συνεδρίασης.

Άρθρο 30

Με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης γίνεται η συγκρότηση των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας Επίσης προβλέπεται ότι στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται ΣΥΠΟΘΑ με αρμοδιότητα σε περισσότερες περιφερειακές ενότητες.
Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται πλείονα ΣΥΠΟΘΑ στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται.»

Άρθρο 31

Στο άρθρο 31 καθορίζονται οι αρμοδιότητες των ΣΥΠΟΘΑ, που μετά της παρ1β του Ν.4042/12 και του άρθρου 49 παρ.10 του Ν.4178/13, είναι οι εξής:

α. Εξετάζουν τις **προσφυγές κατά των πορισμάτων των ελεγκτών** δόμησης.

β. Εξετάζουν τις **προσφυγές κατά των πράξεων ή παραλείψεων των οργάνων των ΥΔΟΜ**, που εκδίδονται κατ` εφαρμογή του Ν.4030/11 και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, καθώς και τις ενστάσεις κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ΠΔ 267/1998 μετά από εισήγηση της αρμόδιας ΥΔΟΜ»

γ. Εξετάζουν τις **προσφυγές κατά δηλώσεων υπαγωγής στις διατάξεις περί αυθαιρέτων**. Για θέματα αρμοδιότητας των ΥΔΟΜ η προσφυγή εξετάζεται μετά από εισήγηση της αρμόδιας ΥΔΟΜ»

δ. Ασκούν τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) καθώς και κάθε άλλη γνωμοδοτική αρμοδιότητα, η οποία προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις, για την έκδοση αποφάσεων από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Άρθρο 32

Ορίζεται η σύνθεση των ΣΥΠΟΘΑ. Είναι πενταμελή και αποτελούνται από

α. Πρόεδρο, τον πάρεδρο του γραφείου του ΝΣΚ στην έδρα της περιφερειακής ενότητας του Συμβουλίου, με τον αναπληρωτή του και, αν δεν υπάρχει πάρεδρος, από δικαστικό αντιπρόσωπο. Αν δεν υπάρχει γραφείο του ΝΣΚ στην έδρα του Συμβουλίου τα παραπάνω μέλη ορίζονται από το γραφείο του ΝΣΚ της πλησιέστερης περιφερειακής ενότητας ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του.

β. Αντιπρόεδρο, μηχανικό προϊστάμενο της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή αν δεν υπάρχει, της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας ή, αν δεν υπάρχει, προϊστάμενο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ. Μηχανικό, υπάλληλο με βαθμό Α`, της αρμόδιας Διεύθυνσης για θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας της οικείας αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλο της οικείας Διεύθυνσης της Περιφέρειας ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλο τμήματος της Περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

δ. Μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του. Οι εκπρόσωποι του ΤΕΕ επιλέγονται από καταλόγους που υποβάλλει το ΤΕΕ μετά από ηλεκτρονική κλήρωση.

ε. Μηχανικό, εκπρόσωπο της Περιφερειακής Ένωσης Δήμων, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Άρθρα 33 και 34

Περιγράφουν τη διαδικασία που ακολουθείται για την άσκηση προσφυγής, για λόγους νομιμότητας, στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. επί θεμάτα που άπτονται των αρμοδιοτήτων του. Επίσης θεσπίζεται ειδική πειθαρχική ευθύνη για τη μη

αποστολή των προστίμων, που μπορούν να εισπραχθούν, στις αρμόδιες ΔΟΥ, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες ενέργειες.

Η προσφυγή ασκείται μέσα σε τριάντα ημέρες με κατάθεση στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας Δόμησης που κοινοποίησε την πράξη. Για το παραδεκτό της προσφυγής απαιτείται η καταβολή παράβολου ύψους πενήντα (50) ευρώ. Αν η προσφυγή γίνει δεκτή, το παράβολο επιστρέφεται. Τα ποσά των παραβόλων αποτελούν έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Η ΥΔΟΜ διαβιβάζει στο αρμόδιο για την έκδοση απόφασης ΣΥΠΟΘΑ, το φάκελο της υπόθεσης. Κατά τη συνεδρίαση του Συμβουλίου καλείται να παραστεί ο προσφεύγων με την πρόσκληση, που του επιδίδεται τουλάχιστον δέκα ημέρες πριν από τη συνεδρίαση.

Η απόφαση λαμβάνεται αφού αποχωρήσει ο προσφεύγων. Η απόφαση επί της προσφυγής εκδίδεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την άσκηση της.

Τα πρόστιμα, τα οποία επιβάλλονται σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών και για τα οποία είτε δεν έχει ασκηθεί διοικητική προσφυγή είτε έχει ασκηθεί και έχει απορριφθεί, αποστέλλονται μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε ημερών από τους αρμόδιους υπαλλήλους της ΥΔΟΜ στην αρμόδια ΔΟΥ για βεβαίωση και είσπραξη.

Αντίγραφο των παραπάνω πράξεων αποστέλλεται από τους αρμόδιους υπαλλήλους της ΥΔΟΜ, που τις εξέδωσε, στον Πρόεδρο του αρμόδιου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων

Υπάλληλος που παραβιάζει τις υποχρεώσεις των παραπάνω διατάξεων τιμωρείται με παρακράτηση αποδοχών δεκαπέντε ημερών μέχρι τριών μηνών.

Η πειθαρχική δίωξη ασκείται μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε ημερών. Με την ίδια ποινή τιμωρείται ο πειθαρχικός προϊστάμενος που παραλείπει να ασκήσει την πειθαρχική δίωξη κατά του ευθυνόμενου υπαλλήλου κατά τα προηγούμενα εδάφια.

Άρθρα 35-37

Συγκροτείται το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ), καθώς και τα ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ και ΚΕΣΥΠΟΘΑΜΑΘ.
Ασκουν τις αρμοδιότητες του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ), του ΚΣΧΟΠ για τις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας ΥΝΑ και ΚΣΧΟΠ για τις περιοχές αρμοδιότητας Μακεδονίας και Θράκης, αντίστοιχα

Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ είναι επταμελές και αποτελείται από:
α. τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος,
Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ως Πρόεδρο,
β. τον Νομικό Σύμβουλο του Κράτους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής
Αλλαγής, ο οποίος αναπληρώνεται από άλλον Νομικό Σύμβουλο ή Πάρεδρο του Γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,
γ. τον Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τον αναπληρωτή του,
δ. δύο Διευθυντές του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τους αναπληρωτές τους,
ε. έναν μηχανικό, εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του,
στ. έναν μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Περιφερειών Ελλάδας, με εμπειρία σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας, με τον αναπληρωτή του.

Αντίστοιχες επταμελείς και εξαμελείς συνθέσεις έχουν και τα ΚΕΣΥΠΟΘΑΑ και ΚΕΣΥΠΟΘΑΜΑΘ.

Άρθρο 38

Με το παρόν άρθρο αναδιαρθρώνονται οι Υπηρεσίες της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του ΥΠΕΚΑ το οποίο έχει την ευθύνη για τη διαμόρφωση, παρακολούθηση της εφαρμογής και συνεχή βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που προάγει την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του γενικότερου πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας, τόσο σε χωρικό όσο και σε κτιριακό επίπεδο, καθώς και τη διασφάλιση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας λόγω υπαγωγής ακινήτων υπό καθεστώς προστασίας. Ομοίως, το ΥΠΕΚΑ οφείλει να μεριμνά εν γένει για την προώθηση και προαγωγή της σύγχρονης αρχιτεκτονικής δημιουργίας, την ενθάρρυνση της δημιουργικής ενσωμάτωσης παραδοσιακών προτύπων στις σύγχρονες αρχιτεκτονικές τάσεις, την προώθηση νέων τεχνολογιών και υλικών δόμησης φιλικών προς το περιβάλλον, τη διαμόρφωση και βελτίωση πλαισίου σχετικού με τον αστικό εξοπλισμό των ελευθέρων δημοσίων χώρων και την παρακολούθηση και συμμετοχή στις διεθνείς εξελίξεις στα εν λόγω πεδία.

Έχοντας ως στόχο την ποιοτική αναβάθμιση του παραγόμενου έργου του Υπουργείου στους υπ' όψη τομείς, προωθείται η σύσταση Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής. Με την υπό σύσταση υπηρεσία, το Υπουργείο θα αναβαθμίσει, εξειδικεύσει και εμβαθύνει την έρευνα και το έργο του στον τομέα της διατήρησης, προστασίας και ανάδειξης των παραδοσιακών ανθρωπογενών στοιχείων, κατασκευών και συνόλων. Σημειώνεται ότι άνω των 820 οικισμών έχουν ήδη υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας με την κήρυξή τους ως παραδοσιακοί, ενώ αντίστοιχα έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα άνω των 9.500 κτιρίων. Επιπλέον, η νέα Διεύθυνση θα δραστηριοποιηθεί και στον τομέα της σύγχρονης αρχιτεκτονικής δημιουργίας που εξελίσσεται τάχιστα με την εισαγωγή νέων υλικών, τεχνολογιών και περιβαλλοντικών παραμέτρων. Η νέα υπηρεσία με το έργο της θα συνδράμει την εφαρμογή ποιοτικής και αποτελεσματικής διοίκησης και πολιτικών στους υπόψη ιδιαίτερα ευαίσθητους τομείς, ενώ παράλληλα θα εξυπηρετηθεί το αίτημα για μείωση της γραφειοκρατίας και επίσπευση των διαδικασιών διεκπεραίωσης των υποθέσεων των ενδιαφερομένων πολιτών. Επιπρόσθετα, θα υπάρξει συντονισμένη προώθηση εργαλείων πολιτικής γης, με την παροχή

κατευθύνσεων άσκησης κατάλληλων πολιτικών για την αποτελεσματικότερη οργάνωση των αστικών λειτουργιών.

Παράλληλα, και προκειμένου να εξασφαλιστεί αφ' ενός η διατήρηση του ιδίου αριθμού Διευθύνσεων με τον υφιστάμενο και αφ' ετέρου η λειτουργικότητα και ισορροπία των υπολοίπων Διευθύνσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας, προτείνονται κάποιες τροποποιήσεις διάρθρωσης με κύρια σημεία:

(α) την παύση λειτουργίας της Διεύθυνσης Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας (ΔΟΠΚ), της οποίας τα Τμήματα, οι αρμοδιότητες και το προσωπικό μετακινούνται είτε προς την νέα Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής ή προς την Διεύθνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΔΠΣ),

(β) την μετακίνηση του Τμήματος Μεταφοράς Συντελεστή από την Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) στην νέα Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής,

(γ) την σύσταση νέου Τμήματος Οργανωμένης Οικιστικής Ανάπτυξης και Στεγαστικής Πολιτικής καθώς και αυτόνομου Γραφείου Άρσης Απαλλοτριώσεων στην ΔΠΣ. Επίσης συστήνεται στη Διεύθυνση Χωροταξίας, Τμήμα Ρυθμιστικών Σχεδίων Πόλεως και Οικιστικής Δομής, στο οποίο μεταφέρεται το υφιστάμενο τμήμα Οικιστικής Δομής με τις αρμοδιότητές του.

Η προτεινόμενη σύσταση των δύο τελευταίων υπηρεσιακών μονάδων οφείλεται στην διαρκώς αυξανόμενη ανάγκη γρήγορης και αποτελεσματικής διαχείρισης των αντίστοιχων θεμάτων. Ειδικότερα, βρίσκονται σε εξέλιξη τα Ρυθμιστικά Σχέδια των μεγάλων πόλεων και το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής πρέπει να ασκεί τον επιτελικό του ρόλο στον πολεοδομικό σχεδιασμό του επιπέδου αυτού. Επίσης, ο μεγάλος αριθμός άρσεων απαλλοτρίωσης, το εξειδικευμένο και σύνθετο αντικείμενο των θεμάτων και οι δεσμευτικές χρονικές προθεσμίες για την αντιμετώπισή τους, λόγω συμμόρφωσης προς δικαστικές αποφάσεις, καθιστούν δυσχερή τον προγραμματισμό τους με το σημερινό οργανωτικό σχήμα και λοιπές αρμοδιότητες των Τμημάτων.

Άρθρο 45

Στο παρόν άρθρο τίθενται οι απαραίτητες και πολύ σημαντικές τελικές και μεταβατικές διατάξεις για την εφαρμογή επιμέρους ρυθμίσεων του νόμου.

Καταργούνται τα Συμβούλια Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων (ΣΧΟΠΑΔ), καθώς και το Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (ΑΠΑΣ).
Ορίζεται ότι μόλις συγκροτηθούν το ΣΑ, το ΣΥΠΟΘΑ κάθε περιφερειακής ενότητας καθώς και το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, καταργούνται αντίστοιχα οι ΕΠΑΕ , τα αντίστοιχα ΣΧΟΠ καθώς και το ΚΣΧΟΠ.
Μετονομάζονται οι πολεοδομικές υπηρεσίες των Δήμων σε Υπηρεσίες Δόμησης, επανακαθοριζομένων των αρμοδιοτήτων τους.

Τέλος προβλέπει την έκδοση σύμφωνα με το προηγούμενο νομικό καθεστώς των οικοδομικών αδειών για τις οποίες υπεβλήθησαν προ της 1-3-2012, πλήρεις φάκελοι.
Τονίζεται ότι για οικοδομικές άδειες που έχουν ήδη εκδοθεί με το προϊσχύον καθεστώς, θα εφαρμόζονται τα άρθρα 6 και 7 του Ν.4030/11, προκειμένου περί αναθεώρησης και έλεγχου εργασιών αντιστοίχως.

Το τελευταίο αυτό εδάφιο προκάλεσε σοβαρά προβλήματα και ασάφειες, καθώς επέβαλε έλεγχο μέσω ελεγκτή δόμησης και για τις ήδη εκδοθείσες οικοδομικές άδειες. Μετά τα δικαιολογημένα παράπονα πολιτών και μηχανικών αλλά και την αδυναμία εφαρμογής του από τις υπηρεσίες και λόγω της μη έγκαιρης σύστασης και υποστήριξης από το ΥΠΕΚΑ του θεσμού του ελεγκτή δόμησης, η Διεύθυνση ΟΚΚ του ΥΠΕΚΑ εξέδωσε το έγγραφο 621/9-3-2012.
Σε αυτό ερμηνεύοντας το πνεύμα του νομοθέτη εξηγείται ότι η διάταξη του άρθρου 45 δεν αφορούσε τις εν λόγω οικοδομικές άδειες, εφόσον αυτές είχαν ξεκινήσει τις εργασίες τους προ της ενάρξεως εφαρμογής του νόμου 4030. Αξίζει να αναφερθούν κάποια σημεία του εγγράφου:

*Α. «[…]το άρθρο 7 περιγράφει[…] τον κατασταλτικό έλεγχο του κράτους από την **πραγματική** έναρξη των εργασιών (θεωρήσεις ΣΕΠΕ και αστυνομικού τμήματος κ.α.) έως και την ολοκλήρωση τους[…]»*

Β. «Από τη συστηματική ερμηνεία των παραπάνω διατάξεων προκύπτει ότι η διάταξη του άρθρου 45 παράγραφος 3 έχει σκοπό την υπαγωγή στο νέο σύστημα ελέγχου και των αδειών, οι οποίες είχαν εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος του νόμου, με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι οι εργασίες τους έχουν αρχίσει μετά την 1η Μαρτίου, οπότε και είναι δυνατή η εφαρμογή του άρθρου.

***Αντίθετα, δεν έχει σκοπό την υπαγωγή στο νέο σύστημα ελέγχου των παλιών αδειών για τις οποίες έχουν ήδη αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες, αφού δεν ορίστηκε και η διαδικασία ελέγχου στις περιπτώσεις αυτές**, όπως θα γινόταν αν αυτός ήταν ο νομοθετικός σκοπός, δεδομένου ότι θα επρόκειτο για εξαιρετικές διατάξεις σε σχέση με τον κανόνα του άρθρου 7*

Συνεπώς , ο ορισμός του νομοθέτη «Για τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος» αφορά στις περιπτώσεις εκείνες που αφενός οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου και αφετέρου οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται, ξεκινούν μετά την έναρξη ισχύος του (1η Μαρτίου), προϋπόθεση αυτονόητη για την υπαγωγή στο πλέγμα των νέων διατάξεων, σύμφωνα με τα παραπάνω. Με διαφορετική εκδοχή η συγκεκριμένη διάταξη θα καθίστατο άνευ αντικειμένου, καθώς θα ήταν πρακτικά ανεφάρμοστη, αφού θα έπρεπε σε κάθε περίπτωση να εξετάζεται ενδελεχώς ποιες από τις ανωτέρω διαδικασίες ελέγχου του άρθρου 7 εφαρμόζονται και ποιες όχι, αναλόγως του σταδίου των εργασιών .

Καθίσταται δε σαφές ότι οι Υπηρεσίες Δόμησης προκειμένου να αποφαίνονται για την εφαρμογή του άρθρου 7 και ιδίως την υποχρέωση αυτοψίας από ελεγκτές δόμησης θα πρέπει να εξετάζουν το χρονικό σημείο έναρξης των εργασιών (όπως π.χ. με έλεγχο του χρόνου θεώρησης της άδειας από το αστυνομικό τμήμα).»

Το εν λόγω έγγραφο αν και επιχειρεί να διευκολύνει τις εκ της διατυπώσεως του νόμου διαφορετικές ερμηνείες που κατέστησαν την εφαρμογή του άρθρου ανέφικτη και τον έλεγχο των οικοδομών δυσχερή, δεν

κατίσχυε του νόμου, έστω και αν επιχείρησε μια εκλαΐκευση της λογικής που υπέθετε ότι ακολούθησε ο νομοθέτης.

Για το λόγο τούτο, όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω υπήρξε , ένα μήνα μετά την έκδοση του εγγράφου, νομοθετική παρέμβαση με την τροπολογία του Ν.4067/9-4-2012 (ΝΟΚ), οπότε κατέστη σαφές το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 7, για όσες άδειες είχαν εκδοθεί προ της ισχύος του.

Παρόμοια προβλήματα προέκυψαν και για το θέμα του καθεστώτος υπό το οποίο θα αναθεωρούνταν, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.4030/11, οι μέχρι την 1-3-2012 εκδοθείσες (οικοδομικές) άδειες. Τα σχετικά ερωτήματα προέκυψαν αρκετά νωρίτερα, δεδομένου ότι το εν λόγω άρθρο 6 τέθηκε σε ισχύ από της δημοσιεύσεως του νόμου , ήτοι από 25-11-2011 και όχι από 1-3-2012.

Προς άρση των δεδομένων ασαφειών , ο Γενικός Γραμματέας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος εξέδωσε αρκετά καθυστερημένα την Εγκύκλιο 18 / 6-12-2012 με θέμα ***«Πλαίσιο αναθεώρησης οικοδομικών αδειών οι οποίες έχουν εκδοθεί με βάση το από 13.7.1993 Π.Δ. (ΦΕΚ 795/Δ/1993) μετά την ισχύ του Ν.4030/2011.»,*** μέσω της οποίας διευκρινιζόταν ότι

- Άδειες εν ισχύι που εκδόθηκαν με βάση το ΠΔ του ’93 και είχαν αρχίσει οι εργασίες τους προ της 1.3.2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με το Π.Δ. ’93 , πλην της περίπτωσης προσθήκης.
- Άδειες εν ισχύι, που εκδόθηκαν με βάση το ΠΔ του ’93 πριν την 1.3.2012 και των οποίων δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες, αναθεωρούνται σύμφωνα με το Ν.4030/11, **αλλά** εφαρμόζοντας το θεσμικό πλαίσιο (έντυπα αδείας, απαιτούμενες μελέτες κλπ.) με βάση το οποίο εκδόθηκαν.
- Άδειες εν ισχύι που εκδόθηκαν με βάση το ΠΔ του ’93 μετά την 1.3.2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με το Ν.4030/11, **επίσης** εφαρμόζοντας θεσμικό πλαίσιο όπως και η προηγούμενη περίπτωση, εφόσον όμως δεν αυξάνονται τα πολεοδομικά μεγέθη (κάλυψη, συντελεστής δόμησης, συντελεστής όγκου)

2.5 Διαδικασία υποβολής έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης

Κοινή Υπουργική Απόφαση 7533/2012 (ΦΕΚ 251 Β΄/ 13-2-2012) «περί έντυπης υποβολής»

Αποτελεί την 1η ΚΥΑ που εκδόθηκε κατ εφαρμογή της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Ν.4030/11, λίγο πριν την έναρξη ισχύος του, δεδομένης της αδυναμίας εκ μέρους του ΥΠΕΚΑ να υλοποιήσει εγκαίρως σε συνεργασία με αρμόδιους φορείς, όπως το ΤΕΕ, το ηλεκτρονικό σύστημα που θα επέτρεπε την εκ του νόμου εισαχθείσα καινοτομία της ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών έκδοσης έγκρισης και άδειας δόμησης.

Με την συγκεκριμένη απόφαση ουσιαστικά επαναλαμβάνονταν σε εκτενέστερη μορφή οι εκ των άρθρων 4,5,6 και 7, προβλεπόμενες διαδικασίες τόσο ως προς την υποβολή των απαιτουμένων μελετών όσο και ως προς τον τρόπο ελέγχου τους από την πλευρά των Υπηρεσιών Δόμησης. Επίσης, γίνεται αναφορά στον τρόπο αναθεώρησης της άδειας δόμησης αλλά και στις διαδικασίες που υποχρεούνται να εφαρμόσουν οι ΥΔΟΜ για την θεώρηση της άδειας δόμησης, μετά τον τελικό έλεγχο της κατασκευής από Ελεγκτή Δόμησης.

Τέλος, δίδονται υποδείγματα των εγγράφων της έγκρισης και της άδειας δόμησης, των αιτήσεων και των φύλλων ελέγχου που θα χρησιμοποιηθούν κατά την έκδοσή τους.

2.5.1 Χρόνος χορήγησης

Η έγκριση δόμησης χορηγείται εντός πέντε (5) ημερών, από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών. Τυχόν απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις γίνονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την υποβολή της αίτησης.

Κατά την εφαρμογή της διαδικασίας, παρατηρείται το παράδοξο της

απαίτησης νέας αιτήσεως έγκρισης σε περίπτωση που δεν παραληφθεί αυστηρά εντός της πενθήμερης προθεσμίας της η χορηγούμενης έγκριση. Για το λόγο αυτό, συνηθίζεται να συμπληρώνεται έστω μία παρατήρηση από την πλευρά του υπαλλήλου της ΥΔΟΜ, ώστε η προθεσμία να επιμηκυνθεί κατά το παραπάνω δίμηνο συμπλήρωσης των ελλείψεων.

Η άδεια δόμησης χορηγείται εντός δύο (2) ημερών από την υποβολή, εφόσον υποβληθούν εμπρόθεσμα (εντός του χρόνου ισχύος της έγκρισης) και σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους δόμησης, οι απαιτούμενες μελέτες, δηλώσεις και δικαιολογητικά.

Τα δικαιολογητικά για την Έγκριση Δόμησης και την Άδεια Δόμησης μπορεί να συνοδεύουν μια και μόνον αίτηση. Τότε ακολουθείται η διαδικασία ελέγχου που καθορίζεται με την ΚΥΑ και η άδεια δόμησης χορηγείται σε προθεσμία επτά (7) ημερών, που μπορεί να παραταθεί για δύο μήνες προκειμένου για συμπληρώσεις ή/και διορθώσεις που αφορούν δικαιολογητικά που συνοδεύουν την αίτηση για έγκριση δόμησης.

2.5.2 Ισχύς

Η χρονική ισχύς της έγκρισης δόμησης είναι:

- ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας προσμετρουμένης ή μη στο σ.δ. 2.000τ.μ. και
- δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας προσμετρουμένης ή μη στο σ.δ. μεγαλύτερης των 2.000τ.μ.

Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα (4) έτη από την έκδοσή της. Για ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τετραγωνικών μέτρων, προσμετρουμένης ή μη στο σ.δ., ισχύει για έξι (6) χρόνια.

Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων εκδίδεται ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης η οποία ισχύει για ένα (1) έτος από την έκδοσή της.

Διευκρινίζεται ότι για τη διαδικασία χρησιμοποιείται Ενιαίο έντυπο έγκρισης και

Άδειας δόμησης και δίδεται υπόδειγμα του στο τέλος της απόφασης.

2.5.3 Περιγραφή διαδικασίας υποβολής και ελέγχου των μελετών

2.5.3.1 Για την έγκριση δόμησης:

- Υποβάλλονται στην αρμόδια για την περιοχή του ακινήτου Υπηρεσία Δόμησης, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, τα οποία εν συντομία είναι :

1) Σε ενιαίο τεύχος με πρώτη σελίδα την αίτηση και τελευταία το φύλλο ελέγχου, σύμφωνα με το υπόδειγμα που συνοδεύει την ΚΥΑ, αίτηση με πλήρη και σαφή προσδιορισμό της αιτουμένης έγκρισης δόμησης, που περιλαμβάνει τα πλήρη στοιχεία του ιδιοκτήτη και του τυχόν εξουσιοδοτημένου προσώπου, αναλυτικά τα στοιχεία του ακινήτου, τίτλους κτήσεως για κάθε ακίνητο, και πίνακα υποβαλλομένων σχεδίων και λοιπών δικαιολογητικών.

Έντυπο δηλώσεων ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης σε αρμόδιους κατά ειδικότητα Μηχανικούς, για τη σύνταξη της μελέτης του συγκεκριμένου έργου.

Έντυπο με συγκεντρωτικό πίνακα με τα επιτρεπόμενα και πραγματοποιούμενα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και πίνακα καταγραφής εγκρίσεων άλλων φορέων ή Υπηρεσιών σχετικά με τη λειτουργικότητα και τις κτιριοδομικές ή άλλες απαιτήσεις των ειδικών κτιρίων, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις ή τους όρους δόμησης της περιοχής.

Φύλλο ελέγχου, όπου φαίνονται τα απαραίτητα στάδια ελέγχου και εγκρίσεων στην Υπηρεσία Δόμησης.

2) Τοπογραφικό διάγραμμα σε δύο αντίγραφα, βάσει των απαιτήσεων που θέτει η ΚΥΑ και επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις των προδιαγραφών και των αναρτηθέντων υποδειγμάτων στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ.

3) Διάγραμμα δόμησης σε δύο αντίγραφα. Ορίζονται τα ελάχιστα στοιχεία που πρέπει αυτό να περιλαμβάνει και στα οποία έχουν προστεθεί η ύπαρξη ενδεικτικών όψεων και ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής με γραμμικό ή ελεύθερο σχεδιασμό. Επίσης δίδονται υποδείγματα στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ.

4) Εγκρίσεις άλλων φορέων, που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή από άλλες ισχύουσες διατάξεις, ανάλογα με τη θέση, το μέγεθος και τη χρήση του έργου.

5) Εγκρίσεις άλλων φορέων ή υπηρεσιών, σχετικά με την λειτουργικότητα και τις κτιριοδομικές ή άλλες απαιτήσεις των ειδικών κτιρίων, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις και ιδίως **έγκριση του αρμόδιου Σ.Α**, έγκριση του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού & Τουρισμού, έγκριση της ΔΕΗ για υποσταθμό, όπου αυτές απαιτούνται.

Σύμφωνα με την ορθή (ΦΕΚ 99 Α΄/27-4-12) διατύπωση του άρθρου 29 παρ. 8 του Ν.4067/12, εξαιρέθηκε η απαίτηση ΣΑ κατά την έγκριση δόμησης, γεγονός που επιβεβαιώνεται από την εγκύκλιο 1/6-2-2013 της Αποκ. Διοίκησης Αιγαίου προς τα ΣΑ αρμοδιότητάς της. Όμως, ο μεταγενέστερος αυτών, Νόμος 4178/8-8-2013 με το άρθρο 49 τροποποιεί εκ νέου το Ν.4030 αναφέροντας υποχρέωση υποβολής γνωμοδότησης ΣΑ για την έγκριση δόμησης, «όπου απαιτείται»! Μέσα από νεότερα έγγραφα που εκδόθηκαν από τα κατά τόπους ΣΑ, αφήνεται να εννοηθεί ότι η γνωμοδότηση του ΣΑ τελικώς ΔΕΝ απαιτείται κατά την έγκριση δόμησης αλλά κατά το μεταγενέστερο στάδιο της άδειας...

6) Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, και πρόσθετα, για τους προσφυγικούς οικισμούς, βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου που εξέδωσε το παραχωρητήριο για τη μη ανάκληση του παραχωρητηρίου ή για τη δυνατότητα κατάτμησης.

7) Βεβαίωση από το αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, εφόσον η

περιοχή είναι υπό κτηματογράφηση, ή έχει ολοκληρωθεί το κτηματολόγιο.

8) Στοιχεία που πιστοποιούν τη νομιμότητα τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων.

9) Ενιαίο έντυπο Έγκρισης Δόμησης και Αδείας Δόμησης, με συμπληρωμένα τα στοιχεία του έργου στο πεδίο της Έγκρισης Δόμησης, σε τέσσερα (4) αντίγραφα σύμφωνα με το υπόδειγμα.

10) Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

- **Ελέγχεται** από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας υπαλλήλους μηχανικούς, η πληρότητα των απαιτούμενων δικαιολογητικών και μόνο εφόσον υποβάλλονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία, η αίτηση πρωτοκολλείται. Σε διαφορετική περίπτωση δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη κι αν έχει πρωτοκολληθεί. Από τη διαπίστωση της πληρότητας ξεκινάει η προθεσμία των πέντε (5) ημερών μέχρι την ολοκλήρωση του ελέγχου όλων των δικαιολογητικών και των σχεδίων.
- Μετά την υποβολή της αίτησης γίνεται **θεώρηση επί του τοπογραφικού** διαγράμματος των όρων δόμησης, της επιτρεπόμενης χρήσης γης, των απαιτούμενων εγκρίσεων και του υψομέτρου, σε προθεσμία δύο (2) εργάσιμων ημερών.
- Ακολουθεί ο έλεγχος των υπολοίπων δικαιολογητικών και μελετών, που εφόσον τα στοιχεία είναι πλήρη, πραγματοποιείται το πολύ σε τρεις (3) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής του φακέλου της μελέτης από τον ελεγκτή Μηχανικό.

Ειδικότερα ελέγχονται:

α. Στο τοπογραφικό διάγραμμα η συσχέτιση της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τους τίτλους ιδιοκτησίας ή τη δήλωση κτηματολογίου, καθώς και οι προϋποθέσεις που επιβάλλονται για την τήρηση του ρυμοτομικού, η συσχέτιση με τις εγκεκριμένες γραμμές που

καθορίζονται από ειδικές διατάξεις, όπως γραμμές αιγιαλού και παραλίας, το όριο Δάσους, σιδηροδρομικής γραμμής, ρέματος, γραμμή διέλευσης φωταερίου, γραμμές μεταφοράς Υψηλής τάσης της ΔΕΗ, όρια απαλλοτρίωσης Εθνικής, Επαρχιακής, Κοινοτικής οδού, καθώς και η τήρηση των υποχρεωτικών δεσμεύσεων και αποστάσεων από ζώνες ειδικής προστασίας.

Οι συμβολαιογραφικές πράξεις και λοιποί τίτλοι που προσκομίζονται, δεν αποτελούν αντικείμενο ελέγχου τίτλων κτήσεως από την ΥΔΟΜ.

Σε περίπτωση δυσερμήνευτου τίτλου μπορεί να προσκομιστεί δήλωση δικηγόρου για την ορθότητα και την αλήθεια των νομιμοποιητικών στοιχείων σε σχέση με το συγκεκριμένο δικαίωμα ανέγερσης οικοδομής ή εκτέλεσης έργων, κατά το παράρτημα του παρόντος.

β. Ο τίτλος ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρτια οικόπεδα ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου.

γ. Τα στοιχεία νομιμότητας τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο.

δ. Στο διάγραμμα δόμησης, η τήρηση των γενικών και ειδικών διατάξεων και των όρων δόμησης που ισχύουν για την αρτιότητα, την οικοδομησιμότητα, την κάλυψη, το ύψος, το συντελεστή δόμησης και όγκου, τη χρήση, τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, η τήρηση των διατάξεων για την εξασφάλιση των απαιτουμένων χώρων στάθμευσης και η τήρηση προεγκρίσεων άλλων υπηρεσιών.

Όπου απαιτείται τεκμηρίωση για τα ανωτέρω, θα γίνεται αναφορά σε ειδικές και γενικές διατάξεις και εγκυκλίους που εφαρμόζονται.

ε. τα αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

- Αν διαπιστωθεί ότι υφίστανται **ελλείψεις ή λάθη** στα υποβληθέντα στοιχεία:

Διατυπώνονται με αιτιολογία στο φύλλο ελέγχου και καλούνται εγγράφως, ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις διορθώσεις.

Το φύλλο ελέγχου με υπογραφή του ελέγχοντος δύναται να αποστέλλεται και ηλεκτρονικά (με e-mail) στο μελετητή.

Τα διορθωμένα ή τα συμπληρωματικά στοιχεία πρέπει να υποβληθούν

για έλεγχο με συσχετισμένη αίτηση, έγκαιρα και τουλάχιστον δύο εργάσιμες ημέρες πριν τη λήξη της αποκλειστικής προθεσμίας των δύο (2) μηνών από την αρχική αίτηση.

- Μετά τον ***νέο* έλεγχο** των διορθωμένων στοιχείων, εφόσον είναι ορθά, και εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της *(συσχετισμένης)* αίτησης, εγκρίνεται το τοπογραφικό, το διάγραμμα δόμησης και **χορηγείται η Έγκριση** Δόμησης.
  Στην πράξη, μετά τη συμπλήρωση των ελλείψεων, η έγκριση δίνεται ταχύτερα.
- **Στο ενιαίο έντυπο** Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης, σύμφωνα με το υπόδειγμα, συμπληρώνεται το πεδίο της Έγκρισης Δόμησης, η οποία χορηγείται **με μοναδικό αριθμό και με συνημμένη μία σειρά σχεδίων.**

Οι παραπάνω προθεσμίες ελέγχου, παρατείνονται με σχετική αιτιολογημένη απόφαση του προϊσταμένου της Υπηρεσίας Δόμησης, έως και είκοσι ημέρες στις εξής περιπτώσεις:

α) αν κριθούν απαραίτητες και άλλες διαδικασίες, όπως αυτοψία για έγκριση υψομετρικής μελέτης ή πράξη αδυνάτου τακτοποίησης,

β) αν υπάρξει καθυστέρηση που οφείλεται αποδεδειγμένα σε αδυναμία της αρμόδιας υπηρεσίας, ή

γ) αν μεσολάβησαν λόγοι ανωτέρας βίας.

2.5.3.2 Για την έκδοση της Άδειας Δόμησης:

- **Υποβάλλεται** μετά την έκδοση της Έγκρισης και εντός της ισχύος της , αίτηση για Άδεια Δόμησης με συνημμένα όλα τα παρακάτω απαιτούμενα σχέδια και μελέτες, σε δύο σειρές, πλήρη, υπογεγραμμένα από τους μελετητές μηχανικούς και συντεταγμένα κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τη σύνταξη των μελετών, κατά περίπτωση:

1) Αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις

αναθέσεων - αναλήψεων σε ενιαίο τεύχος και φύλλο ελέγχου.

Μπορεί να χρησιμοποιηθεί το έντυπο της έγκρισης, αφού προβλέπεται ενιαία μορφή με αυτό της αδείας.

2) Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία όπου απαιτείται. Η μελέτη πρέπει να είναι σύμφωνη με τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα μεγέθη και τα στοιχεία του Τοπογραφικού και του Διαγράμματος δόμησης που συνοδεύουν την Έγκριση Δόμησης, και σύμφωνη με τις εγκρίσεις των αρμόδιων φορέων, καθώς και με τους κτιριοδομικούς ή άλλους κανονισμούς και προδιαγραφές όπως ισχύουν, ανάλογα με το έργο. Τα περιγράμματα των κατόψεων είναι δυνατόν να διαφοροποιούνται από το εγκεκριμένο διάγραμμα δόμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα παρακάτω για τις ανεκτές αποκλίσεις. Στην περίπτωση αυτή συνυποβάλλεται ενημερωμένο διάγραμμα δόμησης.
3) Στατική μελέτη και εδαφοτεχνική μελέτη όπου απαιτείται.
4) Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
5) Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.
6) Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου.
7) Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.
8) Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, θεωρημένη από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία η οποία χορηγείται με βάση τη Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, που υποβάλλεται υπογεγραμμένη μόνο από τον αρμόδιο μελετητή Μηχανικό χωρίς να απαιτείται προηγούμενη έγκριση της Υπηρεσίας Δόμησης. *Το διευκρινιστικό έγγραφο 21493/25-5-2012 της ΔΟΚΚ/Α΄ αναφέρει: «Κατά συνέπεια και ως προς τη διαδικασία που θα ακολουθείται, η μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας -συνοδευόμενη από τη μελέτη παθητικής πυροπροστασίας υπογεγραμμένη μόνο από τον μελετητή μηχανικό- θα υποβάλλεται για θεώρηση στην αρμόδια Πυροσβεστική υπηρεσία και στη συνέχεια θα περιλαμβάνεται ως δικαιολογητικό στο φάκελο της άδειας δόμησης»*
Με το Ν.4156/31-5-2013, η διάταξη τροποποιήθηκε και απαιτείται πλέον αποδεικτικό έγγραφο ότι η μελέτη έχει κοινοποιηθεί στην αρμόδια Πυροσβεστική υπηρεσία.

Το Αρχηγείο του Πυροσβεστικού Σώματος εξέδωσε τη νεότερη Εγκύκλιο 33845/Φ.701.2/18-6-2013 με την οποία δίδονται πρόσθετες διευκρινίσεις επί της διαδικασίας προς τις Πυροσβεστικές Υπηρεσίες και τους μηχανικούς. Σύμφωνα με αυτές η μελέτη μπορεί να υποβληθεί εναλλακτικά σε CD και να χορηγηθεί το αποδεικτικό παραλαβής. Έλεγχός της πραγματοποιείται κατά τη διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού ενεργητικής πυροπροστασίας κατόπιν αιτήσεως του ιδιοκτήτη-εκμεταλλευτή του χώρου και αν βρεθεί μη σύννομη προς τις διατάξεις, συντάσσουν αρνητικό απαντητικό έγγραφο, το οποίο κοινοποιούν στον ιδιοκτήτη, την ΥΔΟΜ και τους μελετητές.

9) Μελέτη καυσίμου αερίου, εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου.

10) Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι:
   - Οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν.
   - Οι διαστάσεις των σχεδίων και τα στοιχεία των μελετών ταυτίζονται (προφανώς πλην των ανεκτών αποκλίσεων) με τις διαστάσεις και τα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει των οποίων εκδόθηκε η έγκριση δόμησης.
   - Οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν.

11) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο ΠΔ 305/1996 (Α' 305).

12) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπομένων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το ν. 1221/81, όπως ισχύει, και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισή της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.

13) Αιτιολογική έκθεση της παρ.2 του άρθρο 5 του Ν.4067/12 (ΝΟΚ) *(παλαιότερα παρ. 1 άρ. 3 Ν.1577/1985)*

14) Ταυτότητα κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του ν.3843/2010 (Α' 62). *Ο χρόνος έναρξης της υποχρέωσης υποβολής της θα γίνει με απόφαση του ΥΠΕΚΑ, που ακόμη δεν έχει εκδοθεί.*
15) Ειδικό έντυπο προϋπολογισμού του έργου, και αποδεικτικά είσπραξης των πάσης φύσεως φόρων, τελών και εισφορών, καθώς και τις αντίστοιχες αμοιβές μελέτης των μηχανικών για τις υποβληθείσες μελέτες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
16) Τα αντίγραφα της εγκεκριμένης Έγκρισης Δόμησης, με συμπληρωμένα τα στοιχεία στο πεδίο της Άδειας Δόμησης.

- **Ελέγχεται** η **πληρότητα** των ως άνω απαιτούμενων δικαιολογητικών και η αίτηση πρωτοκολλείται, μόνο εφόσον υποβάλλονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία ανάλογα με το είδος του έργου.
- **Οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν ελέγχονται από την Υπηρεσία, παρά μόνο αν κατά την κατασκευή του έργου διακοπούν οι εργασίες και συνταχθεί πόρισμα Ελεγκτή Δόμησης** . Επίσης δεν επανελέγχεται το υποβαλλόμενο ενημερωμένο τοπογραφικό και διάγραμμα δόμησης, αν βρίσκεται εντός των παρακάτω αποκλίσεων.

  Επιτρέπονται οι εξής αποκλίσεις από τα σχέδια της έγκρισης δόμησης, εφόσον συνυποβληθεί τοπογραφικό και διάγραμμα δόμησης εις διπλούν, ενημερωμένο ως προς τις μεταβολές από το εγκεκριμένο:

  α) μείωση από τα εγκεκριμένα μεγέθη του διαγράμματος δόμησης,

  β) υπέρβαση από τα εγκεκριμένα μεγέθη και τα στοιχεία του Τοπογραφικού και του Διαγράμματος δόμησης, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που εγκρίθηκαν, και έως 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και επίσης

  γ) αναδιάταξη των επιφανειών στους ορόφους, εφόσον τηρούνται οι ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις και δεν παραβιάζεται η επιτρεπόμενη κάλυψη, το ύψος και ο συντελεστής δόμησης.

Σε περίπτωση μεγαλύτερων αποκλίσεων δεν κατοχυρώνονται οι διατάξεις που ίσχυαν κατά την υποβολή της αρχικής αίτησης για Έγκριση Δόμησης και *απαιτείται η υποβολή νέας αίτησης*, η οποία ελέγχεται με βάση τους τυχόν νέους ισχύοντες όρους δόμησης και διατάξεις.

- **Ελέγχεται** από εντεταλμένο υπάλληλο το ειδικό έντυπο προϋπολογισμού με βάση τον συγκεντρωτικό πίνακα του διαγράμματος δόμησης ή η ύπαρξη αναλυτικής προμέτρησης των εργασιών, από το μελετητή Μηχανικό, ο προϋπολογισμός του έργου και η πληρωμή των πάσης φύσεως οικονομικών υποχρεώσεων μελετητών και ιδιοκτητών υπέρ των διαφόρων ταμείων, όπως προκύπτουν από την εφαρμογή των εκάστοτε ισχυουσών σχετικών διατάξεων, με βάση τα στοιχεία και τα εμβαδά του εγκεκριμένου διαγράμματος δόμησης και αναγράφονται στο φύλλο ελέγχου. *(έλεγχος φορολογικών)*
- Μετά τον έλεγχο πληρότητας και φορολογικών **και εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, χορηγείται η Άδεια Δόμησης.**
- Στο ενιαίο έντυπο Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης, σύμφωνα με το υπόδειγμα, συμπληρώνεται το πεδίο της Άδειας Δόμησης, η οποία χορηγείται με μοναδικό αριθμό και με συνημμένη μία σειρά σχεδίων. Τα σχέδια της Άδειας Δόμησης σφραγίζονται με την ειδική σφραγίδα που φέρει τον τίτλο της υπηρεσίας, **μόνο ως προς την πληρότητα των στοιχείων και όχι ως προς το περιεχόμενο**.
- Ταυτόχρονα χορηγούνται και αντίγραφα της Άδειας, θεωρημένα για την εργοταξιακή παροχή ηλεκτρισμού και ύδρευσης, με προθεσμία ισχύος ίση με αυτήν της Άδειας Δόμησης.

2.5.4 Περιπτώσεις αναθεώρησης και ενημέρωσης φακέλου

Για την αναθεώρηση ή ενημέρωση Άδειας Δόμησης, υποβάλλονται τοπογραφικό διάγραμμα, τεχνική περιγραφή στην οποία περιγράφεται το

έργο και το στάδιο εργασιών στο οποίο βρίσκεται, καθώς επίσης και όλα τα στοιχεία που μεταβάλλονται, σε δύο αντίγραφα.

Από την παράγραφο αυτή φαίνεται να απλοποιείται αρκετά η διαδικασία αναθεώρησης.

Κατά τη διάρκεια ισχύος Άδειας Δόμησης, δεν επιτρέπεται η χορήγηση άλλης Άδειας Δόμησης, στον ίδιο ιδιοκτήτη και για το ίδιο αυτοτελές οικόπεδο ή γήπεδο και είναι υποχρεωτική η αναθεώρηση της υπάρχουσας Άδειας Δόμησης. Σε περίπτωση οριζόντιων ιδιοκτησιών, μπορεί να χορηγηθεί άδεια για τις υπερκείμενες ιδιοκτησίες, μόνο εφόσον έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός της υποκείμενης ιδιοκτησίας.

2.5.5 Γενικός σχολιασμός διαδικασίας

1) Από την επισκόπηση του αριθμού των δικαιολογητικών της παραπάνω Απόφασης, διαπιστώνουμε ότι στον αρχικό νόμο δίνεται μια στρεβλή εικόνα ως προς τον αριθμό και την πολυπλοκότητα των δικαιολογητικών της Έγκρισης Δόμησης. Ενώ στο νόμο (άρθρο 3 παρ. 1), αναφέρονται τρία (3) δικαιολογητικά , η πρόσθετη διατύπωση περί προσκόμισης τίτλων και εγκρίσεων άλλων οργάνων και υπηρεσιών, δίνει τη δυνατότητα στη Διοίκηση (ΥΠΕΚΑ εν προκειμένω) να συμπεριλάβει τελικά στην ΚΥΑ πολύ περισσότερα απαιτούμενα στοιχεία.

2) Ο κρίσιμος χρόνος στη συνολική διάρκεια από την αίτηση για έγκριση έως την έκδοση της αδείας δόμησης, φαίνεται να είναι το πενθήμερο που απαιτείται για τον έλεγχο κατά την έγκριση, δεδομένου ότι αποτελεί τον μόνο ουσιαστικό έλεγχο των υποβαλλομένων στοιχείων και εκεί διαπιστώνονται ελλείψεις ή λάθη, που ενδέχεται να παρατείνουν το πενθήμερο κατά το χρόνο συμπλήρωσης από την πλευρά των αιτούντων δια των μηχανικών τους. Επομένως το διάστημα των 2 ημερών για την έκδοση της αδείας άνευ ελέγχου των μελετών, μπορεί να μην τηρηθεί αν καθυστερήσει για κάποιο λόγο ο μόνος έλεγχος που ασκείται, ήτοι των φορολογικών.

3) Επίσης διαπιστώνουμε ότι πλέον η διαδικασία έγκρισης από Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (όπου απαιτείται) δεν βαρύνει την ΥΔΟΜ (διαβίβαση φακέλου ,

γνωμοδότηση ΣΑ, επιστροφή του κλπ.) και επιβάλλεται για την έκδοση της άδειας και όχι της έγκρισης. Αυτό σημαίνει ότι πλέον ο πολίτης και συνακόλουθα ο μηχανικός του, αναλαμβάνουν την όλη διαδικασία υποβολής φακέλου μελέτης προς έγκριση από το αρμόδιο ΣΑ, που συνεδριάζει ανά 15 ή περισσότερες ημέρες και θέτει δικούς του κανόνες πληρότητας και ελέγχου φακέλων, καθιστώντας έτσι δυσχερή τον υπολογισμό, του πραγματικού απαιτουμένου χρόνου έκδοσης μιας άδειας δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Ν.4030/11

3.1 Ελεγκτές δόμησης

Με το άρθρο 7 του Κεφαλαίου Α΄ και τα άρθρα 10-19 του Κεφαλαίου Β΄ του Ν.4030/11, εισάγονται οι νέες διαδικασίες ελέγχου των κατασκευών, με βασικότερο το θεσμό των Ελεγκτών Δόμησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 10:

Η ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης αποκτάται με τη χορήγηση Άδειας Ελεγκτή Δόμησης από τον Υπουργό ΠΕΚΑ και την εγγραφή του στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης.

Είναι ασυμβίβαστη με την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου ή υπαλλήλου Ν.Π.Δ.Δ. ή υπαλλήλου στον ευρύτερο δημόσιο τομέα με σχέση δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης περιουσιακής κατάστασης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3213/2003 («πόθεν έσχες»).

3.1.1 Αρμοδιότητες

α) Ελέγχου όλων των κατασκευών, για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ως προς την ορθή εφαρμογή και τήρηση των μελετών σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια. Περιλαμβάνεται η περίπτωση αναθεώρησης αδείας για παράταση ισχύος της και λόγω παραίτησης του επιβλέποντος.

β) Ελέγχου όλων των κατασκευών, ύστερα από επώνυμη καταγγελία ή εντολή της ΕΥΕΔΕΝ ή του Υπουργού ΠΕΚΑ.

γ) Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.4178/13 («νόμος αυθαιρέτων»), ελέγχουν τον υπολογισμό του προβλεπομένου

προστίμου, μετά από καταγγελία ή προσφυγή κατά της πράξης υπαγωγής αυθαιρέτου.

3.1.2 Απαγόρευση αρμοδιοτήτων

Κατά την άσκηση των παραπάνω αρμοδιοτήτων από τους Ελεγκτές Δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αμεροληψίας διοικητικών οργάνων του άρθρου 7 του ν. 2690/1999 (Κώδικας Διοικητικής Δικονομίας).

Ενδεικτικά, απαγορεύεται η διενέργεια ελέγχου από ελεγκτή δόμησης, σε κτίριο ή τμήματα αυτού εφόσον:

α) στη μελέτη ή κατασκευή ή επίβλεψη, ή διαχείριση ή λειτουργία ή συντήρηση συμμετείχε με οποιοδήποτε τρόπο ο ίδιος ή νομικό πρόσωπο του οποίου είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος,

β) έχει δικαίωμα κυριότητας, νομής ή κατοχής, ο ίδιος ή συγγενής του έως β` βαθμού ή νομικό πρόσωπο του οποίου ο ίδιος είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος.

Οι εν λόγω απαγορεύσεις είναι όμοιες μ εκείνες που ισχύουν τους Ενεργειακούς Επιθεωρητές που εκδίδουν τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) των κτιρίων.

3.1.3 Ισχύς, προσόντα και προϋποθέσεις απόκτησης αδείας ελεγκτή δόμησης

Η άδεια ελεγκτή δόμησης αρχικά ίσχυε για δύο έτη αλλά μετά την εφαρμογή του άρθρου 50 του Ν.4178/8-8-2013, **ισχύει για τέσσερα (4) έτη** από την έκδοση της.

Δεν είναι δυνατή η απόκτηση νέας άδειας ελεγκτή δόμησης από το ίδιο πρόσωπο αν δεν παρεμβληθεί χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δύο (2) ετών από τη λήξη της προηγούμενης άδειας του.

Ο υποψήφιος ελεγκτής δόμησης πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω προσόντα:

α) να είναι διπλωματούχος μηχανικός, μέλος του ΤΕΕ ή πτυχιούχος μηχανικός τεχνολογικής εκπαίδευσης, μέλος της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. ή οποιουδήποτε άλλου σωματείου ή επιστημονικής ένωσης ή επαγγελματικής οργάνωσης παρόμοιου σκοπού κατά τον Αστικό Κώδικα ή μηχανικός που έχει αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στη χώρα μας κατ` εφαρμογή της σχετικής κοινοτικής και εθνικής νομοθεσίας,»

β) να διαθέτει αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία σε θέματα μελέτης ή επίβλεψης ή κατασκευής κτιρίων τουλάχιστον δύο (2) ετών για την απόκτηση άδειας ελεγκτή δόμησης σε άδειες που αφορούν κτίρια έως 1.000 τ.μ. (Ελεγκτής κατηγορίας Α΄) και τουλάχιστον τεσσάρων (4) ετών για την απόκτηση άδειας ελεγκτή δόμησης σε άδειες που αφορούν κτίρια μεγαλύτερα των 1.000 τ.μ.(Ελεγκτής κατηγορίας Β΄).

Οι ενδιαφερόμενοι που πληρούν τα προαναφερθέντα προσόντα μπορούν να παρακολουθήσουν εξειδικευμένα σεμινάρια για τις διαδικασίες και τον έλεγχο οικοδομών, κατασκευών και ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Οι υποψήφιοι ελεγκτές δόμησης υποβάλλονται σε εξετάσεις και εκδίδονται τα σχετικά πιστοποιητικά επιτυχούς εξέτασής τους.

Με την κοινή υπουργική απόφαση 7492/2012 (ΦΕΚ 252 Β΄/13-2-2012) των Υπουργών ΠΕΚΑ και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίστηκαν οι κατηγορίες ελεγκτών δόμησης ανάλογα με τα προσόντα τους, η ύλη των σεμιναρίων, οι φορείς διενέργειας των σεμιναρίων και των εξετάσεων, η εξεταστέα ύλη και η εξεταστική διαδικασία. Επίσης καθορίζονται οι λεπτομέρειες σύστασης, τήρησης και εγγραφής στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης.

Οι κατηγορίες ελεγκτών, καθώς και το αντικείμενο ελέγχου ανά κατηγορία και είδος εργασιών προσδιορίζεται αντίστοιχα με τα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων των Μηχανικών, υποψήφιων ελεγκτών δόμησης, κατά τις κείμενες διατάξεις.

3.1.4 Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης

Καταρτίζεται και τηρείται από την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης (ΕΥΕΔ), με τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, όπου εγγράφονται με αύξοντα Αριθμό Μητρώου οι Ελεγκτές Δόμησης στους οποίους χορηγείται η Άδεια Ελεγκτή Δόμησης. Η κατάρτιση του Μητρώου γίνεται ανά αποκεντρωμένη διοίκηση και ανά κλάδο ειδικότητας του Μηχανικού.

Κάθε Ελεγκτής Δόμησης, κατά την εγγραφή του στο Μητρώο, υποχρεούται να δηλώσει την επαγγελματική του έδρα.

Ο αριθμός Μητρώου των ελεγκτών δόμησης αναγράφεται υποχρεωτικά στις πράξεις τους.

Η ΚΥΑ 7492/13-2-2012 καθορίζει τα δικαιολογητικά εγγραφής τους στο Μητρώο και προθεσμία δέκα ημερών προκειμένου να ενημερώσουν την ΕΥΕΔ για οποιαδήποτε μεταβολή των αρχικά δηλωθέντων στοιχείων τους.

3.1.5 Πόρισμα Ελεγκτή Δόμησης

Μετά τον έλεγχο των κατασκευών συντάσσεται από τον ελεγκτή δόμησης πόρισμα το οποίο αποστέλλεται:

- στην ΥΔΟΜ και
- στην Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης(ΕΥΕΔ) της ΕΥΕΔΕΝ.

Αν δεν έχουν διαπιστωθεί παραβάσεις το πόρισμα συντάσσεται εντός 24 ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά αυθημερόν σε ΕΥΕΔ και ΥΔΟΜ. Η τελευταία ενημερώνει τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό για τη συνέχιση των εργασιών.

Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται εντός δύο (2) ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά σε ΕΥΕΔ και ΥΔΟΜ.

Η ΥΔΟΜ τότε, εκδίδει πράξη διακοπής εργασιών, επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις και πρόστιμα και αποστέλλει αντίγραφο της πράξης της, στην οποία επισυνάπτεται το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης:

- στην ΕΥΕΔ
- στο Εποπτικό Συμβούλιο
- στον κύριο του έργου ,
- στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό, και
- στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής.

Προκειμένου για ελέγχους κατόπιν καταγγελίας ή εντολής της ΕΥΕΔΕΝ συντάσσεται από τον ελεγκτή δόμησης πόρισμα το οποίο αποστέλλεται στην ΥΔΟΜ.

3.2 Επιθεωρητές δόμησης

3.2.1 Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας

Με το άρθρο 16 του Ν.4030/11 η ΕΥΕΠΕΝ (Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Ενέργειας) μετονομάζεται σε ΕΥΕΔΕΝ και αρμοδιότητα της είναι ο έλεγχος και η παρακολούθηση της ορθής εκτέλεσης του έργου των Ελεγκτών Δόμησης μέσω αυτεπάγγελτων δειγματοληπτικών

ελέγχων ή ύστερα από καταγγελία σε κτίρια που έχουν ελέγξει ελεγκτές δόμησης.

Το έργο της ασκείται μέσω της Γενικής Επιθεώρησης και των παρακάτω δύο αυτόνομων διοικητικών μονάδων:

α. της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης (ΕΥΕΔ), και

β. της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ),

οι οποίες υπάγονται απευθείας στον Γενικό Επιθεωρητή της ΕΥΕΔΕΝ (πρώην ΕΥΕΠΕΝ).

Της ΕΥΕΔ και της ΕΥΕΠΕΝ προϊστανται Βοηθοί Γενικοί Επιθεωρητές Δόμησης κι Ενέργειας αντίστοιχα, οι οποίοι έχουν πενταετή θητεία.

Η ΕΥΕΔ έχει ίδια διοικητική δομή με αυτήν της ΕΥΕΠΕΝ και συγκροτείται σε ενιαίους διοικητικούς τομείς, γεωγραφικά κατανεμημένους, με έδρες στις αντίστοιχες Περιφέρειες της χώρας.

Των Τομέων προϊστανται Τομεάρχες Επιθεωρητές πενταετούς θητείας. Κατά προτεραιότητα συγκροτήθηκαν δύο διακριτοί Τομείς:

α. Τομέας Νοτίου Ελλάδας με χωρική αρμοδιότητα στις Περιφέρειες Αττικής, Στερεάς Ελλάδας, Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου, Ιονίων Νήσων, Νοτίου Αιγαίου, Κρήτης.

β. Τομέας Βορείου Ελλάδας με χωρική αρμοδιότητα στις Περιφέρειες Κεντρικής Μακεδονίας, Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Δυτικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας, Ηπείρου και Βορείου Αιγαίου.

3.2.2 Αρμοδιότητες και Διενέργεια Επιθεώρησης

Για τη στελέχωση της ΕΥΕΔ προβλέπονται, μεταξύ άλλων, τριάντα δύο (32) θέσεις του κλάδου Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (ΠΕ) Μηχανικών και οκτώ (8) θέσεις του κλάδου ΤΕ Μηχανικών

Οι υπάλληλοι αυτοί ορίζονται ως Επιθεωρητές Δόμησης προκειμένου να μπορούν να διενεργούν ελέγχους σε κάθε δημόσιο ή ιδιωτικό κτίριο ή κτιριακό ή οικιστικό έργο, με επιτόπια αυτοψία, καθώς και μετρήσεις και συλλογή κάθε χρήσιμου για τη διενέργεια του ελέγχου στοιχείου.

Αυτό ισχύει ανεξάρτητα από την τυχόν αρμοδιότητα άλλης αρχής να προβαίνει σε ανάλογο έλεγχο.

Ύστερα από κάθε έλεγχο συντάσσεται από τους Επιθεωρητές Δόμησης σχετική έκθεση.

Αν διαπιστωθούν παραβάσεις η σχετική έκθεση επιδίδεται με συστημένη πρόσκληση στον ελεγχόμενο ελεγκτή δόμησης, ο οποίος καλείται σε ακρόαση. Ύστερα από την ακρόαση ή την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας τέλεσης της, ο Επιθεωρητής Δόμησης συντάσσει αιτιολογημένη πράξη βεβαίωσης ή μη, της παράβασης, την οποία υπογράφει ο Γενικός Επιθεωρητής της ΕΥΕΔΕΝ.

Αντίγραφο της πράξης βεβαίωσης παράβασης και ο πλήρης φάκελος της υπόθεσης αποστέλλεται στο Εποπτικό Συμβούλιο, προκειμένου να ασκηθεί πειθαρχικός έλεγχος.

3.2.3 Εποπτικό Συμβούλιο

Προβλέπεται πενταμελές Εποπτικό Συμβούλιο, το οποίο συγκροτείται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, με μέλη τριετούς θητείας:

α. Τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή του τον Γενικό Επιθεωρητή της ΕΥΕΔΕΝ.

β. Πάρεδρο του γραφείου του Νομικού Συμβούλου στο ΥΠΕΚΑ, με τον αναπληρωτή του.

γ. Τον Βοηθό Επιθεωρητή Δόμησης της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης της ΕΥΕΔΕΝ, με τον αναπληρωτή του.

δ. Διευθυντή του ΥΠΕΚΑ, με τον αναπληρωτή του.

ε. Εκπρόσωπο του ΤΕΕ, με τον αναπληρωτή του.

Καθήκοντα Γραμματέα του Συμβουλίου εκτελεί υπάλληλος της ΕΥΕΔ που ορίζεται με τον αναπληρωτή του με την ίδια απόφαση.

3.2.4 Αρμοδιότητες Εποπτικού Συμβουλίου

Εξετάζει τις παραβάσεις που διαπιστώνονται στην πράξη βεβαίωσης παράβασης της ΕΥΕΔΕΝ και αν ο ελεγκτής δόμησης:

α. αναγράφει ή υποβάλλει ανακριβή στοιχεία και δικαιολογητικά,

β. παραβιάζει το καθήκον εχεμύθειας και εμπιστευτικότητας, ως προς τη χρήση των στοιχείων και των πληροφοριών που συγκεντρώνει κατά την εκτέλεση του έργου του,

γ. προβαίνει σε μη χρηστή χρήση της ιδιότητας του,

δ. εκπληρώνει πλημμελώς τα καθήκοντα του,

τότε εισηγείται στον Υπουργό ΠΕΚΑ την επιβολή διοικητικών κυρώσεων, ενημερώνει το αρμόδιο πειθαρχικό όργανο και αν υπάρχουν ενδείξεις για τη τέλεση ποινικών αδικημάτων, τον αρμόδιο Εισαγγελέα.

3.2.5 Επιβαλλόμενες διοικητικές κυρώσεις

Λαμβανομένων υπόψη κριτηρίων όπως:

- Το είδος και η βαρύτητα της παράβασης,
- οι προκύπτουσες συνέπειες,
- η επιφάνεια του υπό ελέγχου κτιρίου,
- το βαθμό υπαιτιότητας,

το Συμβούλιο, μετά από αιτιολογημένη απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, επιβάλλει τις εξής κυρώσεις:

α. χρηματικό πρόστιμο:

από 5.000 ευρώ μέχρι 50.000 ευρώ σε περίπτωση υπέρβασης δόμησης έως 500 τ.μ., καθώς και υπέρβασης καθ` ύψος μέχρι 2 μέτρα ή παραβίασης των πλάγιων αποστάσεων μέχρι 2 μέτρα και

από 50.001 ευρώ μέχρι 500.000 ευρώ σε περίπτωση υπέρβασης δόμησης μεγαλύτερης των 500 τ.μ., καθώς και υπέρβασης καθ` ύψος

μεγαλύτερης των 2 μέτρων ή παραβίασης των πλάγιων αποστάσεων μεγαλύτερης των 2 μέτρων,

β. αποκλεισμό του Ελεγκτή Δόμησης από τη διενέργεια ελέγχων για περίοδο από ένα έως και τρία έτη,

γ. οριστική διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, ιδίως στην περίπτωση υποτροπής μετά από αποκλεισμό, και

δ. απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 3 έως 12 μήνες.

Οι επιβληθείσες διοικητικές κυρώσεις καταγράφονται στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης και τα επιβαλλόμενα χρηματικά πρόστιμα βεβαιώνονται, εισπράττονται υπέρ του Δημοσίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ΚΕΔΕ).

Η σύσταση και η λειτουργία του Εποπτικού Συμβουλίου δεν έχει μέχρι σήμερα επί της ουσίας εφαρμοστεί.

3.3 Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης

Κατ΄ εξουσιοδότηση της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.4030/11, εκδόθηκε αρχικά η 9875/2012 (ΦΕΚ 465 Β΄/ 24-2-2012) Κοινή Υπουργική Απόφαση που καθόριζε τον αριθμό των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου και εργασιών δόμησης και τις λεπτομέρειες της διενέργειας των ελέγχων ανά ειδικότητα μηχανικού και έργο.

Τελικά, για τη βελτίωση και συμπλήρωση της παραπάνω ΚΥΑ, εκδόθηκε από τους Υπουργούς ΠΕΚΑ, Οικονομικών και Εσωτερικών η **ΚΥΑ 299 /2014 (ΦΕΚ 57 Β΄/16-1-2014)** περί **«ελέγχου έργων και εργασιών δόμησης»**

3.3.1 Αριθμός ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργων και εργασιών δόμησης - Προβλεπόμενες αμοιβές Ελεγκτών

Ο αριθμός των ελέγχων οι οποίοι διενεργούνται από τους Ελεγκτές Δόμησης καθορίζεται ανάλογα με την κατηγορία και το είδος των έργων και των εργασιών δόμησης, **μόνο για περιπτώσεις όπου απαιτείται έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης**, ως εξής:

Κατηγορία Α':

Ένας (1) έλεγχος (τελικός)

1. Εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους.
2. Εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του.
3. Προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους.
4. Εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου.
5. Εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.
6. Εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.
7. Εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.
8. Εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

Οι προβλεπόμενες αμοιβές των Ελεγκτών Δόμησης για τις περιπτώσεις της κατηγορίας Α΄ έχουν ως εξής:

Είδος εργασιών	Κτίρια ≤ 1000 τ.μ.	Κτίρια >1000 τ.μ
1,2	150 €	250 €
4,5,6,7,8	100 €	100 €
3	0,5 € /τ.μ. (ελάχιστη 200 €)	0,4 € /τ.μ. (ελάχιστη 600€/ μέγιστη 3000 €)

Κατηγορία Β':

Δύο (2) έλεγχοι (αρχικός και τελικός)

1. Νέα κτίρια, **συνολικής επιφάνειας** έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.
2. Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν **η συνολική επιφάνεια τις προσθήκης** είναι έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.
3. Προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

Οι προβλεπόμενες αμοιβές των Ελεγκτών Δόμησης για τις περιπτώσεις της κατηγορίας Β΄ έχουν ως εξής:

Είδος ελέγχου	Κτίρια ≤ 1000 τ.μ.	Κτίρια >1000 τ.μ
Αρχικός	200 €	300 €
Τελικός	0,5 € /τ.μ. (ελάχιστη 200 €)	0,4 € /τ.μ. (ελάχιστη 600€/ μέγιστη 3000 €)

Κατηγορία Γ':

Τρεις (3) έλεγχοι (αρχικός, ενδιάμεσος και τελικός)

1. Νέα κτίρια, **συνολικής επιφάνειας** μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

2. Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η **συνολική επιφάνεια της προσθήκης** είναι μεγαλύτερη των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Οι προβλεπόμενες αμοιβές των Ελεγκτών Δόμησης για τις περιπτώσεις της κατηγορίας Γ΄ έχουν ως εξής:

Είδος ελέγχου	**Κτίρια > 2000 τ.μ.**
Αρχικός	300 €
Ενδιάμεσος	0,3 € /τ.μ. (μέγιστη 2000 €)
Τελικός	0,4 € /τ.μ. (ελάχιστη 600€ / μέγιστη 3000 €)

Ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, περιλαμβανομένων και των χώρων της pilotis, των υπογείων και των ημιυπαιθρίων.

Σε περίπτωση που με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίων, σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς επίσης και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης και αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατό ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης.

Ο τελικός έλεγχος, σε κτίρια με τις ακόλουθες χρήσεις, πραγματοποιείται από κλιμάκιο Ελεγκτών Δόμησης, στο οποίο συμμετέχει υποχρεωτικά μηχανικός ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων:

«εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία,

ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια και σύνθετα τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, εκκλησιαστικά κτίρια."

Στην περίπτωση αυτή συντάσσεται και υπογράφεται κοινό Πόρισμα ελέγχου.

Κλιμάκιο δεν απαιτείται για ελέγχους εργασιών της Κατηγορίας Α' ακόμα κι αν υφίστανται οι ανωτέρω χρήσεις.

3.3.2 Διευκρινίσεις επί των αμοιβών

Προκειμένου για αυτοψία Ελεγκτή Δόμησης στις περιπτώσεις αναθεώρησης αδείας για παράταση ισχύος τους ή λόγω παραίτησης επιβλέποντα καθώς και επανελέγχου των εργασιών μετά από διακοπή τους ορίζονται ως αμοιβές Ελεγκτών

Κτίρια < 1000 τ.μ.	Κτίρια > 1000 τ.μ.
150 €	250 €

Ορίζεται ως ανώτατο όριο αμοιβής ελεγκτή τα 1000 € ως εξής:
Αν το ποσό της αμοιβής κυμαίνεται μεταξύ 1001 και 2000€ απαιτούνται δύο ελεγκτές δόμησης ενώ αν η αμοιβή κυμαίνεται μεταξύ 2001€ και 3000€ απαιτούνται τρεις Ελεγκτές

Για την περίπτωση κλιμακίου Ελεγκτών Δόμησης, το ποσό της αμοιβής κατανέμεται ισομερώς σε κάθε έναν εξ' αυτών και δεν μπορεί να είναι μικρότερο από τη μικρότερη αποζημίωση που ορίζεται κάθε φορά.

Στις καθορισθείσες αμοιβές περιλαμβάνονται τα έξοδα μετακίνησης του ελεγκτή εκτός από περιπτώσεις ελέγχου σε νησιά, όπου στο ποσό της αποζημίωσης προστίθενται και τα έξοδα μετακίνησης σε οικονομική θέση ακτοπλοϊκού εισιτηρίου, καθώς και διανυκτέρευσης, όταν αυτή απαιτείται και αιτιολογείται επαρκώς.

Οι παραπάνω αμοιβές δεν περιλαμβάνουν Φ.Π.Α. και δεν υπόκεινται σε οποιαδήποτε εισφορά και κράτηση υπέρ τρίτων.

Η κατάθεση της αμοιβής γίνεται από τον κύριο του έργου και με ευθύνη του σε λογαριασμό του Ελεγκτή Δόμησης, εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών από τη διενέργεια του ελέγχου. Συνεπεία μη εμπρόθεσμης καταβολής της, ο Ελεγκτής Δόμησης δεν αποστέλλει το Πόρισμά ενημερώνει σχετικά την ΕΥΕΔ και την ΥΔΟΜ, και εκδίδεται πράξη διακοπής εργασιών.

3.3.3 Είδος ελέγχου ανά στάδιο και κατηγορία ελέγχου

Οι έλεγχοι διενεργούνται με βάση: α) τις σχετικές μελέτες που έχουν υποβληθεί στην οικεία ΥΔΟΜ και β) τα στοιχεία και το έντυπο της Ταυτότητας Κτιρίου, μετά την έναρξη εφαρμογής του.

Τελικός έλεγχος (εργασίες δόμησης Κατηγορίας Α)

Διενεργείται μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και αφορά στη διαπίστωση των εκτελεσθεισών εργασιών σύμφωνα με την άδεια δόμησης.

Για τις περιπτώσεις των προσθηκών καθ' ύψος επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου.

Αρχικός έλεγχος (κτίρια των Κατηγοριών Β' και Γ')

Διενεργείται μετά την ολοκλήρωση των ξυλοτύπων, του οπλισμού θεμελίωσης και των τοιχίων του υπογείου.

Ελέγχονται τα παρακάτω στοιχεία, σύμφωνα με τη σχετική άδεια δόμησης:

i) Η θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο.

ii) Οι διαστάσεις του κτιρίου (περίγραμμα).

iii) Οι πλάγιες αποστάσεις στις θέσεις που εμφανίζονται στα υποβαλλόμενα σχέδια.

Για θεμελιώσεις που υλοποιούνται σε διαφορετικά στάδια, ο αρχικός έλεγχος διενεργείται όταν είναι δυνατός ο έλεγχος των διαστάσεων του κτιρίου και της θέσης του στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, ήτοι κατά το τελικό στάδιο της θεμελίωσης, περιλαμβάνει ωστόσο και τα προηγούμενα στάδια αυτής. Εναλλακτικά δύνανται να διενεργηθούν περισσότεροι του ενός έλεγχοι, μετά από αίτηση του επιβλέποντα μηχανικού.

Εάν κατά την εκσκαφή προκύψει η ανάγκη για τη λήψη άμεσων έκτακτων μέτρων ασφαλείας (π.χ. αντιστηρίξεις, θεμελιώσεις, ντουλάπια κ.λπ.), αυτά λαμβάνονται άμεσα και ο αρχικός έλεγχος διενεργείται, όταν ολοκληρωθεί ο ξυλότυπος της γενικής θεμελίωσης και η τοποθέτηση των οπλισμών της.

Ενδιάμεσος έλεγχος (κτίρια Κατηγορίας Γ')

Διενεργείται αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας.

Ελέγχονται τα παρακάτω στοιχεία, σύμφωνα με τη σχετική άδεια δόμησης, αφού προηγουμένως επιβεβαιωθούν τα εμφανή σημεία του αρχικού ελέγχου:

α) Το τελικό διαμορφωμένο ύψος του κτιρίου (σημείο της τελικά διαμορφωμένης στάθμης του εδάφους έως το δάπεδο της τελικά διαμορφωμένης στάθμης του δώματος).

β) Οι τελικές διαστάσεις του κτιρίου (τελικό περίγραμμα) σε όλες τις στάθμες.

γ) Το εύρος του αντισεισμικού αρμού.

δ) Το ύψος της στέγης.

ε) Οι θέσεις των εξωστών και των ημιυπαίθριων χώρων.

στ) Οι διαστάσεις των εξωστών και των ημιυπαίθριων χώρων.

ζ) Η θέση του λεβητοστασίου.

η) Οι διαστάσεις του λεβητοστασίου.

θ) Οι διαστάσεις των ανοιγμάτων του λεβητοστασίου.

ι) Το πάχος της εξωτερικής τοιχοποιίας μόνο στις περιπτώσεις όπου αυτή δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

Τελικός έλεγχος κτιρίων Κατηγορίας Β' και Γ'

Διενεργείται μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου ή της προσθήκης κατ' επέκταση.

Ελέγχονται τα παρακάτω στοιχεία, σύμφωνα με τη σχετική άδεια δόμησης, αφού προηγουμένως επιβεβαιωθούν τα εμφανή σημεία αρχικού και ενδιάμεσου ελέγχου. (ακόμα κι αν δεν απαιτείται ενδιάμεσος έλεγχος -κατηγορία Β'-, εξετάζονται τα στοιχεία που περιλαμβάνονται σε αυτόν):

i) Οι όψεις και συγκεκριμένα η τήρηση εφαρμογής των ειδικών όρων και περιορισμών που έχουν επιβληθεί από ειδικά διατάγματα και αποφάσεις υπαγωγής περιοχών ή κτιρίων σε καθεστώς προστασίας (όπως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, διατηρητέα κτίρια και μνημεία κα), όπως απεικονίζονται στην αρχιτεκτονική μελέτη της άδειας δόμησης.

ii) Η τήρηση των θέσεων στάθμευσης (υποχρεωτικών και προαιρετικών).

iii) Η θέση των κολυμβητικών δεξαμενών και των υδάτινων επιφανειών, εάν υπάρχουν.

iv) Οι διαστάσεις των κολυμβητικών δεξαμενών και των υδάτινων επιφανειών, εάν υπάρχουν.

v) Η θέση των δεξαμενών λυμάτων.

vi) Η τήρηση της πρόβλεψης χώρου για την υποχρεωτική φύτευση του προκηπίου και του ακάλυπτου χώρου.

Για τις περιπτώσεις των προσθηκών κατ' επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου.

Ειδικά για τις χρήσεις των κτιρίων κατηγορίας Β' και Γ' για τις οποίες απαιτείται κλιμάκιο, κατά την τελική αυτοψία, ελέγχονται από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων τα εξής:

α) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων.

β) Ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού, κλιματισμού.

γ) Η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από/σε χώρους που δεν επιτρέπεται (π.χ. ύπαρξη δεξαμενών πετρελαίου και λεβητοστάσια σε εξωτερικούς χώρους κ.λπ.).

δ) Η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης.

ε) Η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής (ρελέ) στους πίνακες φωτισμού.

στ) Ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας όπου απαιτείται.

Αν κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί προχωρημένο στάδιο εργασιών από το προβλεπόμενο, ο Ελεγκτής διενεργεί τον έλεγχο αλλά σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτοντας και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό.

3.4 Ορισμός ελεγκτή δόμησης

Όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 7 του Ν. 4030/2011 οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια κατασκευής:

α) αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου

β) αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας

γ) αμέσως μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου

Ο Γενικός Επιβλέπων Μηχανικός δέκα μέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου υποβάλλει στην ΥΔΟΜ αίτημα ορισμού Ελεγκτή Δόμησης.

Η ΥΔΟΜ αυθημερόν ελέγχει το αίτημα και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης (ΕΥΕΔ).

Η ΕΥΕΔ μέσω του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης, ορίζει με ηλεκτρονική κλήρωση τον Ελεγκτή Δόμησης σύμφωνα με την κατηγορία του έργου και τα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενεργείας επιβλέψεων. Επίσης λαμβάνει υπ' όψιν της ότι:

α) Οι έλεγχοι κάθε σταδίου διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης ή κλιμάκιο Ελεγκτών

β) Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης, γίνεται με κριτήριο την απόσταση της επαγγελματικής έδρας τους από το έργο.

γ) Οι Ελεγκτές Δόμησης που έχουν ήδη κληρωθεί δε συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις μέχρι όλοι οι Ελεγκτές να διεξάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.

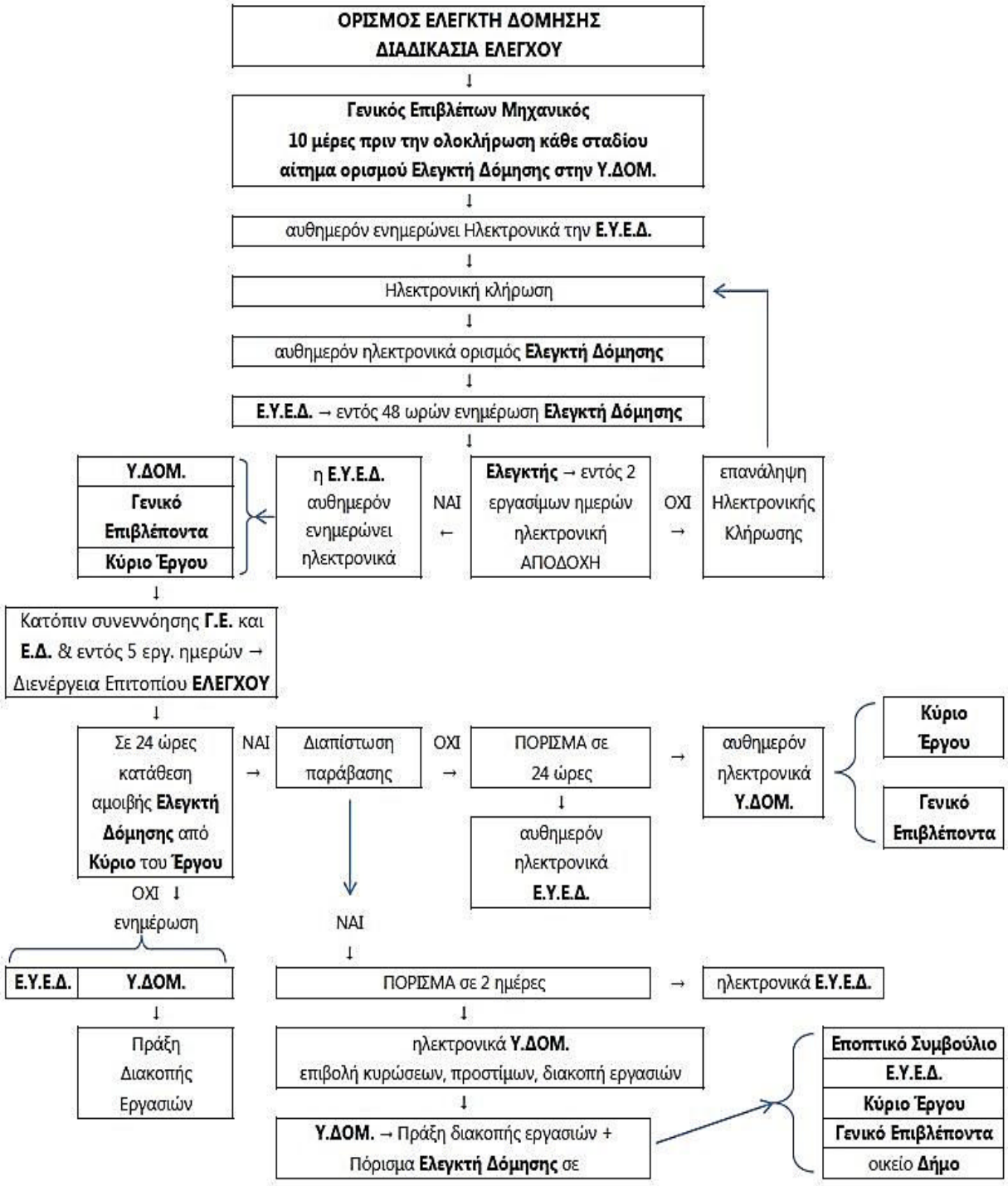
Η ΕΥΕΔ, εντός σαράντα οχτώ (48) ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τον Ελεγκτή Δόμησης

Ο Ελεγκτής Δόμησης εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών ενημερώνει ηλεκτρονικά την ΕΥΕΔ για την αποδοχή ή μη του ορισμού του και σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας η κλήρωση επαναλαμβάνεται. Δικαίωμα άρνησης ορισμού του έχει ο ελεγκτής μέχρι δέκα φορές, πέραν των οποίων διαγράφεται για δύο έτη από το Μητρώο ελεγκτών δόμησης, εκτός αν η άρνηση αφορά την απόσταση από το έργο και έχει επαρκή αιτιολόγηση.

Εφόσον ο Ελεγκτής Δόμησης αποδεχθεί τον ορισμό του, η ΕΥΕΔ ενημερώνει αυθημερόν ηλεκτρονικά την ΥΔΟΜ, τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου, ο οποίος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών, οι οποίοι οφείλουν να συμπληρώνουν

προηγουμένως τα προβλεπόμενα στοιχεία και έντυπα για τη δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου.

Η συγκεκριμένη υποχρέωση θα ισχύσει μετά την έκδοση της προβλεπόμενης υπουργικής απόφασης όπως έχει ήδη αναφερθεί .



Εικόνα 1 : Σχηματική απεικόνιση ορισμού ελεγκτή δόμησης

<u>ΑΙΤΗΣΗ</u>

ΟΝΟΜΑ:
ΕΠΩΝΥΜΟ:
Διεύθυνση:
Περιοχή:
Οδός:
Αριθμός:
Τ.Κ. :
ΤΗΛ.:
ΑΡ.ΤΑΥΤ.:
e-mail:

<u>ΘΕΜΑ</u>

ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΠΡΟΣ
ΔΗΜΟ:

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ (Υ.ΔΟΜ.):

Παρακαλώ όπως υποβάλλετε ηλεκτρονικό αίτημα στην Ε.Υ.Ε.Δ., προκειμένου να οριστεί Ελεγκτής Δόμησης για την υπ' αρ. …… άδεια δόμησης με τίτλο:«……», καθώς κατά την προτεινόμενη ημερομηνία ελέγχου θα έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες εργασίες για το συγκεκριμένο στάδιο ελέγχου, σύμφωνα με το ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249 Α΄) και την 299/2014 (ΦΕΚ 57 Β΄) υπουργική απόφαση.

<u>Στοιχειά Έργου</u>

Προτεινόμενη Ημερομηνία Ελέγχου	
Αρ. Αδείας:	
Έργο:	
Διεύθυνση Έργου:	
Κύριος Έργου:	**Ονοματεπώνυμο:** **Δ/νση:** **Τηλ:** **e-mail:**
Αρ. Ορόφων:	
Συνολική Επιφάνεια:	
Κατηγορία Έργου:	
Στάδιο Ελέγχου:	

Ημερομηνία:

Ο/Η ΑΙΤ……
Γενικός Επιβλέποντας του Έργου

(υπογραφή)

(σφραγίδα)

Εικόνα 2: Αίτηση μηχανικού προς ΥΔΟΜ για ορισμό Ελεγκτή Δόμησης

ΔΗΜΟΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ:
Ταχ. Δ/νση:
Ταχ. Κώδικας:
Πληροφορίες:
Τηλ.:
Fax:
e-mail:

ΠΡΟΣ: **Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης**
elegktesdomisis@prv.ypeka.gr
fax: 210 8701870

ΚΟΙΝ:

Θέμα: Ορισμός Ελεγκτή Δόμησης για διενέργεια ελέγχου
Σχετ.: η ……. αίτηση του Γενικού Επιβλέποντα κ. …….

Σε συνέχεια του παραπάνω σχετικού αιτήματος παρακαλώ ορίσετε Ελεγκτή Δόμησης για την υπ' αρ. …… άδεια δόμησης με τίτλο:
«……», καθώς σύμφωνα με τη σχετική αίτηση, κατά την προτεινόμενη ημερομηνία ελέγχου θα έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες εργασίες για το συγκεκριμένο στάδιο ελέγχου, σύμφωνα με το ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249 Α΄) και την 299/2014 (ΦΕΚ 57 Β΄) υπουργική απόφαση.

Στοιχεία έργου:

Προτεινόμενη Ημερομηνία Ελέγχου	
Αρ. Αδείας:	
Έργο:	
Διεύθυνση Έργου:	
Κύριος Έργου:	**Ονοματεπώνυμο:** **Δ/νση:** **Τηλ:** **e-mail:**
Επιβλέπων Μηχανικός:	**Ονοματεπώνυμο:** **Δ/νση:** **Τηλ:** **e-mail:**
Αρ. Ορόφων:	
Συνολική Επιφάνεια:	
Κατηγορία Έργου:	
Στάδιο Ελέγχου:	

Ο ορισμένος υπάλληλος της ΥΔΟΜ

Εικόνα 3: Αίτηση ΥΔΟΜ προς ΕΥΕΔ για ορισμό Ελεγκτή Δόμησης

3.5 Διαδικασία έλεγχου

3.5.1 Αυτοψία

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 7 του νόμου 4030/11 οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης του σταδίου εργασιών.

Στην πράξη η ημερομηνία ελέγχου ορίζεται μετά από επικοινωνία μεταξύ του Γενικού Επιβλέποντα Μηχανικού και του Ελεγκτή Δόμησης.

Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου, ο κύριος του έργου υποχρεούται σε καταβολή της σχετικής αμοιβής σε λογαριασμό του Ελεγκτή, εντός 24 ωρών. Σε περίπτωση μη καταβολής, ο Ελεγκτής ενημερώνει τις αρμόδιες υπηρεσίες (ΕΥΕΔ , ΥΔΟΜ) και διακόπτονται οι εργασίες.

Ο Ελεγκτής Δόμησης συντάσσει το σχετικό Πόρισμα Ελέγχου, το οποίο επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και πρέπει σαφώς να διατυπώνει το αποτέλεσμα του ελέγχου δηλαδή να αποτυπώνει τόσο τυχόν παραβάσεις όσο και την έλλειψη αυτών.

Αν δε διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τον Ελεγκτή Δόμησης εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών και αυθημερόν αποστέλλεται στην ΥΔΟΜ και στην ΕΥΕΔ.

Η ΥΔΟΜ υποχρεούται επίσης αυθημερόν να ενημερώσει τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό για το αποτέλεσμα του έργου. Αν πρόκειται για τελικό έλεγχο, η ΥΔΟΜ εντός είκοσι τεσσάρων (24) ωρών εκδίδει το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και το αποστέλλει στους ως άνω αναφερόμενους.

Εάν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα συντάσσεται από τον Ελεγκτή Δόμησης εντός δύο (2) εργασίμων ημερών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην ΕΥΕΔ και στην ΥΔΟΜ. Η τελευταία υποχρεούται να διακόψει τις εργασίες και να επιβάλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις και πρόστιμα σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και να αποστείλει αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών και του πορίσματος του ελεγκτή:

στην ΕΥΕΔ προς διαβίβαση στο Εποπτικό Συμβούλιο,
στον κύριο του έργου και Επιβλέποντα Μηχανικό,
στην αρμόδια αστυνομική αρχή προς διακοπή των εργασιών και
στον Δήμο,

με την επιφύλαξη των κατωτέρω:

- Προκειμένου για διαφοροποιήσεις από τα σχέδια της αδείας δόμησης για τις οποίες απαιτείται απλή ενημέρωση φακέλου δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον εντός τριάντα (30) ημερών πραγματοποιηθεί η σχετική ενημέρωση. Πέραν της ανωτέρω προθεσμίας, η ΥΔΟΜ επιβάλλει μόνο διακοπή εργασιών.
- Εάν διαπιστωθούν παραβάσεις τηρουμένων τόσο του περιγράμματος της οικοδομής, όσο και του συντελεστή δόμησης και όγκου, τότε τίθεται τετράμηνη προθεσμία ώστε να πραγματοποιηθεί αναθεώρηση της άδειας δόμησης (σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 6 του ΝΟΚ). Εάν μέχρι την ανωτέρω προθεσμία δεν έχει υποβληθεί η αίτηση αναθεώρησης, τότε η ΥΔΟΜ επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις.

Για να συνεχιστούν οι οικοδομικές εργασίες αφού διεκόπησαν, απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί άρση των παραβάσεων (μετά από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση), η ΥΔΟΜ εκδίδει τη σχετική πράξη συνέχισης των εργασιών, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την παραλαβή του νέου πορίσματος.

3.5.2 Τελική θεώρηση αδείας

Ο τελικός έλεγχος πραγματοποιείται μετά την αποπεράτωση του κτιρίου. Το κτίριο θεωρείται αποπερατωμένο, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης (σύμφωνα με το Ν.4030/11 και το Ν. 4067/12 (ΝΟΚ)).

Μετά την πραγματοποίηση του τελικού ελέγχου και την έκδοση του Πορίσματος, εκδίδεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ).

Μετά την έκδοση του ΠΕΚ, ο ιδιοκτήτης υποβάλλει αίτηση στην ΥΔΟΜ για την τελική θεώρηση της αδείας με σκοπό τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Η ΥΔΟΜ ελέγχει τα αποδεικτικά κατάθεσης των εισφορών και κρατήσεων των επιβλέψεων των μηχανικών και θεωρεί την άδεια δόμησης για όλο το κτίριο ή για τμήμα αυτού που αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Με την τελική θεώρηση η άδεια και η έγκριση δόμησης παύουν να ισχύουν.

Με το Ν.4122/2013 (ΦΕΚ 42 Α' /19-2-2013), ορίστηκε ως απαραίτητη για την έκδοση του ΠΕΚ, η έκδοση και προσκόμιση του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του κτιρίου από Ενεργειακό Επιθεωρητή, όπου απαιτείται. Αν όμως υπολείπονται εργασίες αποπεράτωσης για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης, το ΠΕΑ μπορεί να εκδοθεί και μετά το ΠΕΚ. Το ΠΕΑ κοινοποιείται στην ΥΔΟΜ μαζί με πόρισμα του Επιθεωρητή σχετικά με την τήρηση ή μη των οριζομένων προδιαγραφών και της ενεργειακής κατηγορίας της υποβληθείσας Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ). Μη τήρηση συνεπάγεται επιβολή ενεργειών συμμόρφωσης με την ΜΕΑ, που μπορεί να φτάσουν

3.6 Κυρώσεις μηχανικών

Κατά τη διαπίστωση παραβάσεων της κατασκευής από τα εγκεκριμένα σχέδια τις άδειας δόμησης κι εφόσον αυτές δεν θεραπεύονται με έκδοση αναθεώρησης ή ενημέρωση του φακέλου της αδείας, διακόπτονται οι εργασίες.

Τότε, ελέγχονται υποχρεωτικά από την ΥΔΟΜ όλες οι μελέτες και τα υποβληθέντα κατά την έκδοση της αδείας στοιχεία, τα οποία υπενθυμίζεται ότι είχαν ελεγχθεί μόνο ως προς την πληρότητα τους.

Αν οι υποβληθείσες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του

τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 3 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

Αν οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 3 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται, αν ο ίδιος είχε προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και την ΕΥΕΔΕΝ για τις σχετικές παραβάσεις των οικοδομικών εργασιών.

Οι κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ, ύστερα από εισήγηση του Εποπτικού συμβουλίου και προηγούμενη ακρόαση του ενδιαφερόμενου, καταγράφονται στο μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων και κοινοποιούνται στις ΥΔΟΜ, οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι ποινές της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεση τους.

Τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται, σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενη περιοχή.

Οι κυρώσεις είναι οριστικές σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής.

Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού χρηματικό πρόστιμο ύψους από 1.000 έως 20.000

ευρώ, υπέρ του Δημοσίου, ανάλογα με το βαθμό του πταίσματος, τις ειδικότερες συνθήκες τέλεσης της πράξης και τις συνέπειες αυτής. *Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζονται οι παραβάσεις που χαρακτηρίζονται μικρές. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΚΑ αναπροσαρμόζεται κάθε δύο έτη το ύψος των προστίμων.*

3.7 Η Ταυτότητα Κτιρίου

3.7.1 Η εισαγωγή της στην ελληνική πραγματικότητα

Με το **Νόμο 3843/10** (ΦΕΚ62Α/28-4-2010) «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» θεσπίζεται για πρώτη φορά η δημιουργία και τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίων.

3.7.1.1 Σκοπός

Σκοπός της νομοθετικής αυτής παρέμβασης είναι η θέσπιση ειδικής διαδικασίας ελέγχου της κατασκευής των κτιρίων για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης.

Η αρχική πρόβλεψη αφορά υποχρέωση τήρησης ταυτότητας κτιρίων για όλα τα κτίρια που ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια που εκδίδεται μετά την 1.1.2011 αλλά μπορεί να εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1.1.2011 μετά από έκδοση σχετικού προεδρικού διατάγματος. *Το εν λόγω ΠΔ βρίσκεται μέχρι σήμερα υπό τη μορφή σχεδίου και θα σχολιαστεί παρακάτω.*

3.7.1.2 Βασικοί Ορισμοί

1. Ταυτότητα Κτιρίου: Ο φάκελος που τηρείται από τους αρμόδιους μηχανικούς και φυλάσσεται από τον εκτελούντα το έργο και περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου, που ορίζονται στο άρθρο 4 του Ν.3843/10. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου.
2. Αρμόδιος μηχανικός: ο επιβλέπων μηχανικός ανά κατηγορία εργασιών, όπως αυτός δηλώνεται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας (άδειας δόμησης) και έως την ολοκλήρωση των εκτελούμενων οικοδομικών εργασιών και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού.
3. Έντυπο ελέγχου: το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων.
4. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους αρμόδιους για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς με δήλωσή τους η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο.
5. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου, τον εκτελούντα το έργο, τους κυρίους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο ΥΠΕΚΑ.
6. Κινούμενη ψηφιακή εικόνα (βίντεο): το ψηφιακό αρχείο, το οποίο απεικονίζει με ακρίβεια, μέσω κινούμενης εικόνας, τους χώρους και τις εγκαταστάσεις του κτιρίου.

3.7.1.3 Στοιχεία Ταυτότητας Κτιρίου

α. Οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης) του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία (υπηρεσία δόμησης),

β. εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας (άδειας δόμησης), θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία (υπηρεσία δόμησης),

γ. το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,

δ. τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο όπως κατασκευάσθηκε τελικώς, καθώς και την τυχόν αναγκαία ενημέρωση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας κατά τις κείμενες διατάξεις,

ε. το έντυπο ελέγχου για την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου αυτού,

στ. το έντυπο ελέγχου για τη στατική μελέτη του κτιρίου,

ζ. το έντυπο ελέγχου για τις μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου,

η. το βίντεο, στο οποίο απεικονίζονται οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του κτιρίου, όπου αναγράφεται η ημερομηνία λήψης του,

θ. τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, και

ι. πιστοποιητικό πληρότητας της Ταυτότητας Κτιρίου.

3.7.1.4 Έναρξη υποχρέωσης τήρησης ΤΚ

Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών τοιχοποιίας δημιουργείται η ΤΚ με τα ανωτέρω στοιχεία α', β', ε', στ' και η' και συμπληρώνεται με τα υπόλοιπα σε είκοσι (20) ημέρες από την ημερομηνία θεώρησης της άδειας για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (τελική θεώρηση).

Το βίντεο (ανά κατηγορία μελέτης και εγκατάστασης) μαζί με το σχετικό έντυπο ελέγχου αποστέλλεται εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από τη λήψη του από τον μηχανικό στην ΥΔΟΜ και στο Ηλεκτρονικό Μητρώο του ΥΠΕΚΑ.

Αν οι αρμόδιες αρχές διαπιστώσουν μη νόμιμη συμπλήρωση της ΤΚ, ο αρμόδιος (ανά κατηγορία) μηχανικός τιμωρείται πειθαρχικά με ποινή προσωρινής ή οριστικής στέρησης της άδειας άσκησης επαγγέλματος.

Η μορφή και τα στοιχεία των εντύπων ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας, οι όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής τους, η περιοδικότητα και οι προδιαγραφές των ελέγχων, το Ηλεκτρονικό Μητρώο και η διαδικασία ενημέρωσής του, οι υπόχρεοι τήρησης και ενημέρωσης της Ταυτότητας Κτιρίου και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια θα καθοριστούν με προεδρικό διάταγμα.

Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζονται επίσης λεπτομέρειες σχετικές με το πιστοποιητικό πληρότητας, οι όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής του, οι αμοιβές των μηχανικών, οι κυρώσεις σε βάρος των κατά περίπτωση υπόχρεων σε περίπτωση μη νόμιμης τήρησης του πιστοποιητικού πληρότητας και της ταυτότητας του κτιρίου και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Τρία χρόνια μετά την εφαρμογή του νόμου 3843/10 εκδόθηκε και τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση το προβλεπόμενο από την παρ. 2 του άρθρου 2 και την παρ. 5 του άρθρου 4 του παραπάνω νόμου, σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος «Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων».

3.7.2 Η επερχόμενη εφαρμογή της με το υπό επεξεργασία ΠΔ

Αποτελεί ένα κατά γενική ομολογία δυσανάγνωστο, περίπλοκο και ασαφές κείμενο από το οποίο απουσιάζει το απαραίτητο, κατά το νόμο και την κοινή λογική, Παράρτημα, καθιστώντας το εξαιρετικά ελλιπές. Παρόλο που αυτό κάνει επισφαλή την όποια παρουσίαση και κριτική του, αυτή θα επιχειρηθεί παρακάτω επειδή αφορά μία πολύ σημαντική νέα διαδικασία.

3.7.2.1 Σκοπός

Σκοπεύει στην επέκταση εφαρμογής της ταυτότητας κτιρίου και σε υφιστάμενα κτίρια των οποίων η άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1.3.2012 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 4030/11).

Στο αρχικό κείμενο του Ν. 3843/10 (άρθρο 2) αναφέρεται ως ημερομηνία μετάβασης, μεταξύ «νέων» και «υφισταμένων» κτιρίων, η 1/1/2011 και όχι η 1/3/2012. Εικάζουμε ότι αυτή η αλλαγή συνέβη ούτως ώστε το σχέδιο ΠΔ να παρουσιαστεί επικαιροποιημένο αλλά για τη διευθέτηση αυτής της ασάφειας θα πρέπει να τροποποιηθεί αναλόγως και το άρθρο 2 (πεδίο εφαρμογής) του Ν. 3843/10.

Το ΠΔ, επίσης, στοχεύει να καθορίσει τα παρακάτω:

- Έντυπα ελέγχου και πιστοποιητικό πληρότητας στην έντυπη και ηλεκτρονική μορφή τους
- Όρους και προϋποθέσεις ενημέρωσης των εντύπων ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας.
- Περιοδικό έλεγχο ανά κατηγορία χρήσης κτιρίων
- Προδιαγραφές των ελέγχων.
- Προδιαγραφές ηλεκτρονικού Μητρώου , διαδικασία ενημέρωσής του και υπόχρεους τήρησης της ΤΚ.
- Όρους δημοσιοποίησης και διάθεσης του πιστοποιητικού πληρότητας.
- Κυρώσεις σε βάρος των υπόχρεων σε περίπτωση μη νόμιμης τήρησης του πιστοποιητικού πληρότητας και της ταυτότητας του κτιρίου.

3.7.2.2 Συμπλήρωση στοιχείων ταυτότητας

Όλα τα απαιτούμενα στοιχεία συμπληρώνονται ηλεκτρονικά σε ειδικό έντυπο

α) από τους επιβλέποντες μηχανικούς κατά τις διατάξεις του Ν.4030/2011 και

β) από τους αρμόδιους Μηχανικούς κατά τις διατάξεις του παρόντος ΠΔ.

Κατά περίπτωση συμπληρώνεται το έντυπο Α’ (στοιχεία κτιρίου) ή και το έντυπο Β’ (στοιχεία αυτοτελών ιδιοκτησιών).

Μετά τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδονται:

α) i. το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ταυτότητας κτιρίου, από τον Αρμόδιο Μηχανικό ή και

ii. το Πιστοποιητικό Πληρότητας αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, από τον αρμόδιο μηχανικό.

β) το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ) από την ΥΔΟΜ και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το ΥΠΕΚΑ (παρ. 11 του Άρθρου 7 του ν. 4030/11).

Ειδικώς για τα κτίρια προ της 01.03.2012 τα απαραίτητα αρχικά στοιχεία συμπλήρωσης θα καθοριστούν με Υπουργική Απόφαση.

Μετά την αρχική συμπλήρωση και την έκδοση των πιστοποιητικών εντός πέντε ετών πρέπει να συμπληρωθούν όλα τα στοιχεία του Παραρτήματος.

Όταν υπάρχουν στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων, αυτά καταχωρούνται αυτομάτως στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου χωρίς απαίτηση επιπλέον υποβολής στοιχείων.

3.7.2.3 Διαδικασία Έναρξης και Ενημέρωσης

Η ενημέρωση της ταυτότητας κτιρίου πραγματοποιείται υποχρεωτικά:
α) μετά από την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας για την οποία απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή,
β) μετά από κάθε περιοδικό έλεγχο.

Εντός 10 ετών από την ημερομηνία έναρξης του ηλεκτρονικού συστήματος ταυτότητας κτιρίου όλα τα δημόσια και ιδιωτικά κτίρια πρέπει να υπαχθούν σε αυτό. Σε αντίθετη περίπτωση θεωρούνται και χαρακτηρίζονται αυθαίρετα και επιβάλλονται σχετικές κυρώσεις.

Ειδικά για κτίρια για τα οποία έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις των Ν.3843/2010 και Ν.4014/2011, η πρώτη συμπλήρωση - ενημέρωση της ταυτότητας του κτιρίου διενεργείται υποχρεωτικώς εντός προθεσμίας πέντε ετών από την δημοσίευση του παρόντος.

Ο αρμόδιος Μηχανικός ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ορίζεται από τον ιδιοκτήτη για κάθε κτίριο ή διηρημένη ιδιοκτησία.

Σε περίπτωση πολυκατοικιών όπου έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ο αρμόδιος Μηχανικός για το σύνολο του κτιρίου μπορεί να ορίζεται μετά από απόφαση της πλειοψηφίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας ή με απλή πλειοψηφία. **Για τη συμπλήρωση απαιτείται έλεγχος του συνόλου του κτιρίου**.

Για οποιαδήποτε εργασία στο κτίριο για την οποία απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ο μηχανικός ενημερώνει την Ταυτότητα Κτιρίου.

Οι εργασίες αυτές αναφέρονται στο άρθρο 4 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/12).

Επίσης, αναφέρονται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται μόνο η 48ωρη έγγραφη ενημέρωση προς την ΥΔΟΜ και άρα γι αυτές δεν απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Η ενημέρωση της ταυτότητας κτιρίου πραγματοποιείται σε ηλεκτρονική μορφή με αίτηση και γνωστοποίηση των στοιχείων του Παραρτήματος προς την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ. Αυτή μπορεί να ελέγχει τα στοιχεία που υποβλήθηκαν αντιπαραβάλλοντας τα, με τα υποβαλλόμενα στοιχεία κατά την έκδοση της άδειας δόμησης και τα στοιχεία του πορίσματος των ελεγκτών δόμησης.

Η υποβολή των στοιχείων ενημέρωσης και η αίτηση για την έκδοση πιστοποιητικού κτιρίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας διενεργείται από τον αρμόδιο Μηχανικό για λογαριασμό του εντολέα του. Για την ηλεκτρονική συμπλήρωση των στοιχείων απαιτείται μοναδικός ειδικός κωδικός ο οποίος εκδίδεται από το ΥΠΕΚΑ.

Εφόσον συμπληρωθούν από τον αρμόδιο Μηχανικό τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου (ΠΠΤΚ) και εκδοθούν τα σχετικά πιστοποιητικά εκδίδεται κωδικός ιδιοκτήτη και αποστέλλεται ηλεκτρονικά προς τον αρμόδιο Μηχανικό και τον αναφερόμενο στην αίτηση ιδιοκτήτη του κτιρίου ή και της αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης).

3.7.2.4 Περιοδικοί έλεγχοι

Μετά την έκδοση των ανωτέρω πιστοποιητικών θεσπίζονται περιοδικοί έλεγχοι. Η περιοδικότητα των ελέγχων της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας γίνεται από τους αρμόδιους μηχανικούς μετά την συμπλήρωσή της, υποχρεωτικά και σύμφωνα με την κατηγορία χρήσης του κτιρίου. Ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής κατηγορίες και περίοδοι ελέγχων:

Α. Κάθε 8 έτη:

Κτίρια Συνάθροισης κοινού
Βιομηχανία και Βιοτεχνία
Πρατήρια υγρών καυσίμων και Συνεργεία Αυτοκινήτων
Εμπορικά κέντρα, πολυκαταστήματα, αγορές και υπεραγορές.

Β. Κάθε 10 έτη:

Κτίρια Κατοικίας: Μονοκατοικίες, Διπλοκατοικίες και Κτίρια διαμερισμάτων, ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες.
Εμπόριο: εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
Γραφεία: γραφεία και υπηρεσίες Δημοσίου, γραφεία επιχειρήσεων, οργανισμών, ιδιωτικά ελευθέρων επαγγελμάτων, τράπεζες, κέντρα γυμναστικής και αδυνατίσματος.
Οδοντιατρεία και τα ιατρεία που δε διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη, μονάδα εφαρμογής ισοτόπων, ακτινολογικό εργαστήριο και εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας.
Εκπαίδευση
Υγεία και κοινωνική πρόνοια
Σωφρονισμός

Γ. Κάθε 15 έτη:

Αποθήκευση
Στάθμευση αυτοκινήτων: Όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για τη στάθμευση αυτοκινήτων, δικύκλων ή τρικύκλων.
Λοιπές χρήσεις: όλες οι υπόλοιπες κατηγορίες και χρήσεις κτιρίων που δεν αναφέρονται στα παραπάνω εδάφια.

Οποιαδήποτε εργασία έχει εκτελεσθεί στο διάστημα αυτό και δεν έχει καταγραφεί θεωρείται αυθαίρετη και επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη πρόστιμα

αυθαιρέτου κατασκευής. Ως εργασίες θεωρούνται όλες οι εργασίες που ορίζονται στο άρθρο 4 του ν.4067/2012 που απαιτούν έκδοση άδειας δόμησης και έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, αλλά όχι «48ωρη ενημέρωση».

Οι **ελεγκτές δόμησης** μπορούν, αυτεπάγγελτα ή κατόπιν καταγγελίας, να διενεργούν δειγματοληπτικούς ελέγχους για τη διαπίστωση της ορθότητας σύνταξης της ΤΚ και της εμπρόθεσμης ενημέρωσης της.

3.7.2.5 Προδιαγραφές - Υπόχρεοι Τήρησης

Ελέγχονται και καταγράφονται, **αποκλειστικά από αρμόδιο Μηχανικό**, τα αποτελέσματα για όλα τα στοιχεία που περιέχονται στα σχετικά έντυπα (του «απόντος» Παραρτήματος) και ορίζονται ως υποχρεωτικά. Σε περίπτωση όπου για την έκδοση άδειας δόμησης ή την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας δεν προβλέπεται η έγκριση ή εκπόνηση συγκεκριμένων μελετών, τα στοιχεία των σχετικών μελετών δε συμπληρώνονται.

Υπόχρεοι τήρησης και ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα στο όνομα των οποίων εκδόθηκε η σχετική άδεια εκτέλεσης εργασιών καθώς και οι ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτών, όπως καταγράφονται στα έντυπα της Ταυτότητας Κτιρίου.

Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτιρίου υπόχρεοι τήρησης της ταυτότητας κτιρίου είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι ιδιοκτήτες των επιμέρους ακινήτων του κτιρίου σύμφωνα με τη σύσταση οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών.

3.7.2.6 Δημοσιοποίηση πιστοποιητικού πληρότητας

Το έντυπο ταυτότητας και το πιστοποιητικό πληρότητας της ταυτότητας κτιρίου αποτελούν στοιχεία ελέγχου τα οποία αποστέλλονται και τηρούνται σε ηλεκτρονική μορφή από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ.

Όλες οι σχετικές διατάξεις που ισχύουν για τη δημοσιοποίηση και τη διάθεση, την προσάρτηση σε δικαιοπραξίες και διοικητικές διαδικασίες των

αδειών δόμησης, επεκτείνονται και στις περιπτώσεις έκδοσης πιστοποιητικού πληρότητας.

Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της ταυτότητας του κτιρίου δύναται να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Το σχετικό απόσπασμα και πιστοποιητικό που εκδίδεται αντικαθιστά και συμπεριλαμβάνει την βεβαίωση του Ν.4014/2011 (βεβαίωση μηχανικού).

3.7.2.7 Εφαρμογή σε κτίρια προ της 1.3.2012

Η προαναφερθείσα διαδικασία εφαρμόζεται και σε κτίρια των οποίων η άδεια εκδόθηκε προ της 1/3/2012, κατά τις κατωτέρω κύριες περιπτώσεις:

Α. όταν απαιτείται άδεια από δημόσια αρχή για εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με τις οποίες μεταβάλλονται πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη (προσθήκη, επέκταση κ.α.) των υπαρχόντων κτιρίων, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία του Εντύπου Α για το σύνολο του κτιρίου.

Β. όταν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαιώσεως νομιμότητας του Ν.4014/2011, για τον έλεγχο και την καταγραφή των στοιχείων συμπληρώνονται τα στοιχεία του Εντύπου Α. Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Το σχετικό απόσπασμα αντικαθιστά και συμπεριλαμβάνει την βεβαίωση του Ν.4014/2011.

3.7.2.8 Κυρώσεις

Σε κτίρια των οποίων η άδεια δόμησης έχει εκδοθεί μετά την 1.3.2012 όπου κατά την συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου ή κατά τους περιοδικούς ελέγχους διαπιστωθεί ότι οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με την άδεια δόμησης και συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον επιβλέποντα ή τον αρμόδιο Μηχανικό, καθώς και για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που κατασκευάστηκαν προ της 1.3.2012 όπου κατά τη συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου ή της ιδιοκτησίας ή κατά τους

περιοδικούς ελέγχους διαπιστωθεί ότι συμπληρώθηκαν ψευδώς στοιχεία ταυτότητας κτιρίου από τον αρμόδιο μηχανικό, πέραν των ποινικών κυρώσεων επιβάλλεται:

α) Πρόστιμο από 2.000 - 20.000 ευρώ.

β) αναστολή άδειας άσκησης επαγγέλματος για διάστημα από 2 έως 24 μήνες

Για όλες τις παραπάνω παραβάσεις, τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται, σε περίπτωση υποτροπής για δεύτερη φορά καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και προστατευόμενες περιοχές.

Οι κυρώσεις καταγράφονται σε μητρώο και κοινοποιούνται

α) στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση αδειών δόμησης,

β) στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση πιστοποιητικών και αποσπασμάτων ταυτότητας κτιρίου και

γ) στο Τ.Ε.Ε για περαιτέρω ενέργειες

Από την ημερομηνία κοινοποίησης απενεργοποιείται ο σχετικός κωδικός αριθμός Μηχανικού για την πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα ταυτότητας κτιρίου.

3.7.2.9 Έλεγχος και καταγραφή δόμησης

Τα υπολογιστικά συστήματα της Ταυτότητας Κτιρίου, της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε, της Δ.Ε.Η Α.Ε και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ) διασυνδέονται μόνιμα για την παροχή αμοιβαίας δυνατότητας άμεσης πρόσβασης στα ηλεκτρονικά αρχεία που τηρούν και ανταλλαγής των δεδομένων τους, κατ' εξαίρεση των διατάξεων για την προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα.

Αν από τους σχετικούς ελέγχους διασύνδεσης προκύπτει ότι δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις και οι προθεσμίες αρχικής συμπλήρωσης ενημέρωσης και περιοδικής συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου, αμελλητί

ενημερώνεται η αρμόδια ΥΔΟΜ για τον έλεγχο και την καταγραφή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών. Επίσης επιβάλλεται πρόστιμο.

Με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μπορούν να τροποποιούνται τα στοιχεία του παραρτήματος Α (έντυπα ταυτότητας κτιρίου) και Β (οδηγίες συμπλήρωσης εντύπων ταυτότητας κτιρίου).

Επίσης, με Απόφαση του ιδίου Υπουργού, μπορεί να καθορίζεται η μορφή και το περιεχόμενο των αποσπασμάτων και των πιστοποιητικών που εκδίδονται από τις Υπηρεσίες μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου, η έκδοση αναλυτικών οδηγιών για τη συμπλήρωση των εντύπων καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

3.7.3 Σύντομη κριτική του σχεδίου ΠΔ

Επιδίωξη του νομοθέτη

Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου αποτελεί ένα νέο θεσμό που προάγει τη διαφάνεια στην αγορά και αναβαθμίζει το περιουσιακό δικαίωμα κάθε πολίτη, καθώς αποτελεί μία αναλυτική καταγραφή της κατάστασης του κτιρίου και προάγει την ασφάλεια των συναλλαγών, αναδεικνύοντας παράλληλα την αξία του ακινήτου. Η υλοποίηση της ταυτότητας αφορά την πραγματική αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του ακινήτου και αποτελεί τον κύριο μοχλό ελέγχου των κατασκευών προς όφελος των πολιτών.

Παρατηρήσεις επί του σχεδίου ΠΔ

Το σχέδιο ΠΔ δε χαρακτηρίζεται από σαφήνεια και επαρκή τεκμηρίωση των ζητημάτων που αφορούν στην τήρηση των διαδικασιών. Ακόμα δεν υπάρχει ρητή αναφορά των υποχρεώσεων των εμπλεκομένων (ιδιοκτητών, μηχανικών). Το σημαντικότερο, όμως, είναι ότι τα κρίσιμα σημεία της διαδικασίας αναφέρονται στα έντυπα του Παραρτήματος το οποίο ωστόσο, δεν τέθηκε προς διαβούλευση. Επίσης , παρατηρούνται προβλήματα στη δομή του κειμένου.

Τέλος, η εισπρακτικής στόχευσης, εμμονή εφαρμογής στα προ της 1/3/2012 κτίρια , θα δημιουργήσει τεράστια προβλήματα σε όλο το πλέγμα των συναλλαγών μεταξύ πολιτών και μηχανικών, αφού λόγω των αργών ρυθμών του νομοθέτη είναι δεδομένο ότι θα καθυστερήσουν οι μεταβιβάσεις ακινήτων και οι εκδόσεις αδειών σε όλα τα κτίρια , ακόμη και για απλές περιπτώσεις εργασιών μικρής κλίμακας.

Συμπέρασμα

Η πλήρης ηλεκτρονική καταγραφή των κτιρίων πρέπει να γίνει ανεμπόδιστα με σαφήνεια αλλά όχι βιαστικά, ανεξάρτητα απ το αν θα φέρει δυνατότητες απασχόλησης στους μηχανικούς. Επειδή όλοι οι πρόσφατοι νόμοι που

αφορούν στη δόμηση, τελούν υπό την αναμονή εφαρμογής της ταυτότητας κτιρίου, μία προβληματική λειτουργία αυτής θα σημάνει προβλήματα στις αποπερατώσεις κτιρίων, στις μεταβιβάσεις ακινήτων αλλά και στρεβλή καταγραφή του κτιριακού αποθέματος.

Γι' αυτό το ΠΔ πρέπει

- *να συμπληρωθεί απαραιτήτως με τα στοιχεία του Παραρτήματος*
- *να παρουσιάσει τα προαπαιτούμενα έγγραφα για την ηλεκτρονική ένταξη των ακινήτων, από τα οποία θα είναι δυνατόν να εκτιμηθεί ο απαιτούμενος όγκος εργασίας και το κόστος αυτής.*
- *να αποσαφηνίσει πότε η διαδικασία υλοποιείται ανά ιδιοκτησία και πότε στο σύνολο του κτιρίου, με λογική και σεβασμό προς την διευκόλυνση συναφών πράξεων , όπως οι μεταβιβάσεις ακινήτων αλλά και η έκδοση αδειών σε μεμονωμένα τμήματα των κτιρίων.*
- *να εκδώσει τα κείμενα των Υπουργικών Αποφάσεων που απαιτούνται για την πλήρη λειτουργία του θεσμού.*
- *να συμπεριλάβει το ενεργειακό πιστοποιητικό και το κτηματολογικό απόσπασμα ως στοιχεία απαραίτητα στην καταχώρηση του ακινήτου, συντελώντας στην δημιουργία ενός πραγματικά πλήρους φακέλου αναφοράς της κτιριακής Ταυτότητας.*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ: Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

4.1 Γενικά περί ευθύνης

Η υλοποίηση ενός τεχνικού έργου συνιστά μία πολύπλοκη, χρονοβόρα και πρωτότυπη για κάθε έργο διαδικασία και μοιραία περιέχει αβεβαιότητα και κινδύνους.

Οι ευθύνες είναι:

1. Ποινική ευθύνη: «όποιος εκ προθέσεως, από δόλο ή βαριά αμέλεια ζημιώνει κάποιον ΤΙΜΩΡΕΙΤΑΙ». Αυτός δηλαδή ο οποίος διώκεται ποινικά δεν αρκεί να αποζημιώσει κάποιον αλλά τιμωρείται και με ποινή φυλάκισης σύμφωνα με το νόμο.
2. Αστική ευθύνη: κάθε ενέργεια που ζημιώνει κάποιον υποχρεωτικά συνεπάγεται την αποκατάσταση της βλάβης από αυτόν, από το λάθος του οποίου προήλθε, δηλαδή όποιος ζημιώνει… αποζημιώνει.
3. Συμβατική ευθύνη: σύμφωνα με τις συμβατικές υποχρεώσεις που υπογράφουν μεταξύ τους οι φορείς.

Ευθύνες μελετητών

(Ν.1337/83 άρθρο 17 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.4 αρ. 5 Ν.3212/03 και ισχύει από 30/06/04)

Καταλογίζεται ευθύνη στους μηχανικούς που αναλαμβάνουν την εκπόνηση μελέτης που απαιτείται για την έκδοση αδείας, εφόσον περιέχονται σ' αυτήν στοιχεία ή σχέδια απεικόνισης της υπάρχουσας κατάστασης που παραπλανούν την αρμόδια για τη χορήγηση αδειών πολεοδομική υπηρεσία ή εφόσον δε συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκπόνησή της ή εφόσον η μελέτη είναι αντίθετη με εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος ή του διαγράμματος κάλυψης.

Η μελέτη είναι «παροχή υπηρεσιών» με εφαρμογή των κανόνων «της τέχνης και της επιστήμης» και όχι «τεχνικό έργο» ή «προϊόν» με συγκεκριμένες προδιαγραφές. Στην κατηγορία της μελέτης εντάσσεται και η παροχή υπηρεσιών συμβούλου σε θέματα διοίκησης έργου (project management),

επίβλεψης έργου (construction management), επιθεώρησης – ελέγχου έργου (independent engineer), ασφαλείας έργου (safety engineer) κλπ.

Η ευθύνη κατά την άσκηση της αντίστοιχης δραστηριότητας σχετίζεται με «υποχρέωση – ευθύνη επιμέλειας» (duty of care) σε αντίθεση με την περίπτωση τεχνικού έργου ή προϊόντος, όπου η αντίστοιχη ευθύνη του κατασκευαστή – προμηθευτή σχετίζεται με την «υποχρέωση αποτελέσματος» (duty of result) δηλαδή επίτευξη ή παροχή ποιότητας συγκεκριμένων προδιαγραφών.

Η επαγγελματική ευθύνη του Μελετητή/Συμβούλου Μηχανικού είναι η ευθύνη του για ενδεχόμενες ζημιογόνες επιπτώσεις εξαιτίας λάθους ή παράλειψης κατά την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας και των σχετικών κανόνων «της τέχνης και της επιστήμης».

Εμμέσως η ευθύνη των μηχανικών επηρεάζει και βαρύνει τους εντολείς τους, έναντι τρίτων, όπως στην περίπτωση κατασκευής με το σύστημα της αντιπαροχής. Εκεί, ο μηχανικός θεωρείται προστεθείς του κατασκευαστή. Επομένως ο τελευταίος εξαιτίας παραλείψεων του μηχανικού, ελέγχεται για αντισυμβατική συμπεριφορά έναντι των οικοπεδούχων, αν αυτοί κρίνουν ότι θίγονται τα νόμιμα δικαιώματά τους, π.χ. λόγω καθυστέρησης αποπεράτωσης που προκλήθηκε από τις εν λόγω παραλείψεις.

Ευθύνες επιβλεπόντων

Καταλογίζονται στους μηχανικούς που αναλαμβάνουν την επίβλεψη των εργασιών εφόσον δεν εφαρμόζουν τις σχετικές μελέτες που έχουν εγκριθεί ή υποβληθεί στις αρμόδιες υπηρεσίες ή εφόσον αναλαμβάνουν την επίβλεψή τους χωρίς να υπάρχουν οι απαραίτητες άδειες και οι απαιτούμενες μελέτες. Η ευθύνη του επιβλέποντα υπάρχει για όλο το χρονικό διάστημα της ανέγερσης του κτιρίου μέχρι τον τελικό έλεγχο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον δεν υποβλήθηκε στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ανάκληση της δήλωσης επίβλεψης.

Ο μηχανικός που εν γνώσει του δέχθηκε την κατασκευή με αποκλίσεις από την οικοδομική άδεια και αποδέχεται την κατασκευή της οικοδομής κατά παρέκκλιση των μελετών καθίσταται υπεύθυνος σε περίπτωση επέλευσης του

κινδύνου από την ελαττωματική κατασκευή που εξετέλεσε (αρ. 286 κ' 434 Ποινικού Κώδικα).

Το πλήθος των νόμων, Π.Δ. και λοιπών νομοθετημάτων που αφορά θέματα ασφαλείας και υγείας στα εργοτάξια, καθιστούν δυσχερέστατη, από μέρους του μηχανικού, την γνώση και πολύ περισσότερο την ορθή και πλήρη εφαρμογή τους, όσο φιλότιμες κι αν είναι οι προσπάθειές τους.

Χρειάζεται ο διαχωρισμός του επιβλέποντος μηχανικού και του μηχανικού ασφαλείας του εργοταξίου καθώς και η πιστοποίηση των υπεργολάβων και η ανάληψη ευθύνης από αυτούς για τήρηση εκ μέρους τους των μέτρων ασφαλείας και υγείας στα εργοτάξια.

Είναι εύκολα κατανοητό ότι ο επιβλέπων μηχανικός (και μάλιστα με τις σημερινές «ελεύθερες» αμοιβές επίβλεψης) δεν είναι δυνατόν να είναι συνεχώς στο εργοτάξιο , πάνω και δίπλα στον κάθε εργαζόμενο, προκειμένου να ελέγξει αν έχει βγάλει το κράνος του, αν έχει δεθεί προκειμένου ν' ανέβει στη στέγη, να ελέγξει αν οι εργαζόμενοι είναι εγγεγραμμένοι στο ΙΚΑ ή είναι παράνομοι κλπ.

Αυτό που μπορεί να κάνει ο μηχανικός είναι να λάβει τα μέτρα που προβλέπονται από τη νομοθεσία, όπως έλεγχο για τη σωστή τοποθέτηση των ικριωμάτων, ύπαρξη για όλους τους εργαζομένους μέσων ατομικής προστασίας, την τοποθέτηση προειδοποιητικών πινακίδων (σήμανση ασφαλείας), την τήρηση του Σχεδίου Ασφάλειας και υγείας κλπ.

Από εκεί και πέρα ο υπεύθυνος κάθε συνεργείου ή ο ίδιος ο υπεργολάβος θα πρέπει να έχει την ευθύνη για την τήρηση των παραπάνω από τα μέλη του συνεργείου του. Η ύπαρξη γραπτού συμφωνητικού μεταξύ του μηχανικού και του υπεργολάβου, όπου θα καθορίζονται οι συμβατικές ευθύνες καθενός, μπορεί να συμβάλει στην ως ένα βαθμό εξασφάλιση του μηχανικού.

Παραγραφή ευθύνης

Η παραγραφή της αξιόποινης πράξης του αρ. 286 του ΠΚ δεν αρχίζει από το χρόνο κατά τον οποίο ο υπαίτιος ενήργησε ή όφειλε να ενεργήσει, όπως ορίζεται για όλα τα εγκλήματα (αρ.17 ΠΚ) αλλά από την ημέρα επέλευσης του αποτελέσματος της παραβίασης (αρ.286 παρ.2 Π.Κ.), ρύθμιση που καθιστά την πράξη αυτή πρακτικώς απαράγραπτη. Το γεγονός αυτό θέτει σε ισόβια

ομηρία τους μηχανικούς αλλά και τους κληρονόμους τους, αφού η παραγραφή των αστικών ευθυνών συμπίπτει με αυτήν του εγκλήματος (αρ. 937 παρ.2 Αστικού Κώδικα).

Παράλληλα, κατά τρόπο ασυνήθιστο, προβλέπεται το ίδιο πλαίσιο ποινής για την τέλεση της πράξης είτε από δόλο είτε από αμέλεια, γεγονός που καθιστά δυσμενέστερη τη θέση του κατηγορουμένου στη δεύτερη περίπτωση, που είναι η πιο πιθανή. Πρόκειται για έναν ασυνήθιστα σκληρό νόμο που ίσως να αποτελεί παγκόσμια πρωτοτυπία σε θέματα ευθύνης Μηχανικών και αποτελεί στοιχείο «ανωριμότητας» της Ελληνικής αγοράς που θυμίζει το νόμο του Χαμουραμπί στην αρχαία Βαβυλώνα, σύμφωνα με τον οποίο: «όταν καταρρεύσει το σπίτι και σκοτωθεί ο ιδιοκτήτης του, τότε θα θανατωθεί ο κατασκευαστής που το έχτισε και αν σκοτωθεί ο γιος του ιδιοκτήτη, αντίστοιχα θα θανατωθεί ο γιος του κατασκευαστή…»

Στη χώρα μας, ειδικά στον χώρο παραγωγής ιδιωτικών έργων ο προσδιορισμός των ευθυνών είναι ένα ασαφές «τοπίο» που όταν υπάρξει πρόβλημα απαιτείται νομική υποστήριξη και επίπονες διαδικασίες αμφιβόλου αποτελέσματος. Η πολιτεία προσπαθώντας να καλύψει όποιο κενό δημιουργείται από λόγους όπως η πολυνομία και οι δυσερμήνευτες διατάξεις, η δυσλειτουργία και ανεπάρκεια των υπηρεσιών, η αδυναμία ελέγχων και οι κάθε λογής πολιτικές και ιδιοτελείς παρεμβάσεις, προσθέτει ή μεταθέτει συνεχώς ευθύνες στους μηχανικούς (π.χ. Δελτίο Τρωτότητας αυθαιρέτων, Ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, βεβαιώσεις νομιμότητας για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, ενεργειακό πιστοποιητικό, βεβαιώσεις χώρου κύριας χρήσης), ποινικοποιώντας τις ευθύνες τους και αυξάνοντας τις προβλεπόμενες ποινές.

Επίσης, η αδυναμία των δημόσιων υπηρεσιών να στελεχωθούν και να λειτουργήσουν αποτελεσματικά, έχει οδηγήσει στον περιορισμό των ευθυνών τους (μόνο μετά από καταγγελίες ή δειγματοληπτικά).

Αποτέλεσμα όλων αυτών ο Μηχανικός να αποτελεί συχνά εξιλαστήριο θύμα συγκεντρώνοντας τις ευθύνες όλων σχεδόν των εμπλεκομένων στα ιδιωτικά έργα.

Ακόμα και αν ασφαλιστεί ο Μηχανικός για επαγγελματικούς κινδύνους, ασφαλίζεται μόνο η αστική ευθύνη του ενώ δεν καλύπτεται η ποινική ευθύνη του που συνδέεται με τιμωρία.

Παρά τη σοβαρότητα όλων των παραπάνω, η φύση της δουλειάς του μηχανικού είναι πολύπλοκη, όμορφη και ενδιαφέρουσα. Ο Μηχανικός πρέπει να γνωρίζει καλά και να κάνει τη δουλειά του έντιμα και σωστά. Να μην κάνει ψευδείς αποτυπώσεις, να μην κάνει πρόχειρες και βιαστικές μελέτες, να επιβλέπει τα έργα τακτικά και με επιμέλεια, να λαμβάνει τα μέτρα ασφαλείας κατά το δυνατόν για την προστασία εργαζομένων και τρίτων παρά τις πιέσεις των ιδιοκτητών για οικονομία, να μην εκδίδει αναληθή πιστοποιητικά και βεβαιώσεις, να αντιληφθεί ότι εκτελεί ένα επάγγελμα που είναι λειτούργημα προς την κοινωνία και να επιλέγει σωστά τους συνεργάτες του. Ακόμη κι υπάρχει ανάγκη, ιδίως εν καιρώ οικονομικής δυσπραγίας, ο Μηχανικός πρέπει να αρνείται να τίθεται υπεύθυνος σε κατασκευές που δεν πληρούν τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Με τη διαπίστωση αρνητικότητας των ιδιοκτητών σε κάθε δαπάνη υπέρ της ασφάλειας, πρέπει να ενεργεί τα δέοντα, (εξώδικη κοινοποίηση οδηγιών συμμόρφωσης προς μέτρα ασφαλείας και στην έσχατη περίπτωση να παραιτείται της εργασίας).

Τέλος, η Πολιτεία πρέπει να αντιληφθεί και να νομοθετήσει σχετικά, ώστε η ανάληψη της επίβλεψης από ένα μηχανικό να μην συνεπάγεται άνευ ετέρου την καθολική του ευθύνη για την ορθή εκτέλεση του έργου ούτε και την υπαιτιότητά του για οποιοδήποτε εργατικό ατύχημα ή βλάβη τρίτων προσώπων που συνέβη κατά την εκτέλεση του έργου εκ μόνου του γεγονότος ότι αυτός υπήρξε επιβλέπων μηχανικός.

4.2 Ευθύνη κατά το ΠΔ ‘93

Το προϊσχύον νομικό καθεστώς έκδοσης αδειών (ΠΔ 8/13.7.1993) προέβλεπε ευθύνη:

των μελετητών για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και προδιαγραφές, και

των επιβλεπόντων για την τήρηση των εγκεκριμένων σχεδίων κατά την διάρκεια της κατασκευής (μέσω της υπεύθυνης δήλωσης πριν την τελική θεώρηση της αδείας), και

των ιδιοκτητών αφενός για την ύπαρξη του δικαιώματος να αιτηθούν έκδοση αδείας και την ακρίβεια των δηλούμενων ορίων των οικοπέδων τους (μέσω ενυπόγραφης δήλωσής τους στο τοπογραφικό διάγραμμα) και αφετέρου για τη σύννομη, προς τα εγκεκριμένα σχέδια, κατασκευή.

Για την πλευρά της Διοίκηση (Πολεοδομική Υπηρεσία), δε γίνεται ρητή αναφορά (από το ΠΔ) σε ευθύνη αλλά σε αρμοδιότητα τήρησης της διαδικασίας ελέγχου των υποβαλλομένων μελετών καθώς και ελέγχου των κατασκευών με αυτοψία μετά από αίτηση, καταγγελία ή αυτεπάγγελτα.
Αν κατά τον έλεγχο των μελετών δε διαπίστωσε ελλείψεις και λάθη, παρότι αυτά υπήρχαν, η εγκριτική, κατόπιν ελέγχου, αρμοδιότητά της, δεν της αποδίδει με σαφήνεια ευθύνες για τα συνεπαγόμενα νομικά ελαττώματα του έργου με βάση την ελεγχθείσα μελέτη. Επίσης, δεν της αφαιρεί το δικαίωμα να ανακαλεί τις πράξεις της μεθερμηνεύοντας κατά το δοκούν, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις, μεταθέτοντας και πάλι τις ευθύνες στο μηχανικό. Για την διαπίστωση και απόδοση των ευθυνών της απαιτούνται κατά κανόνα δικαστικές αποφάσεις, γεγονός που λόγω των αργών ρυθμών της Δικαιοσύνης, δημιουργεί στους θιγόμενους πολίτες και μηχανικούς, αίσθημα αβεβαιότητας και ανομίας.
Παρότι ο Ν.1512/1985 ορίζει διαδικασίες εξαίρεσης από την κατεδάφιση περιπτώσεων κτιρίων που κατέστησαν αυθαίρετα με υπαιτιότητα της Διοίκησης, «χωρίς υποβολή ανακριβών στοιχείων και αναληθών αποτυπώσεων» από την πλευρά του κυρίου του έργου και του μηχανικού του, δεν θεραπεύει επί της ουσίας την ελαττωματική πλέον διοικητική πράξη (άδεια) που επέτρεψε την κατασκευή τους. Με τον τρόπο αυτό δίνεται μια έμμεση λύση χωρίς όμως να καταλογίζονται επί της ουσίας ευθύνες.

4.3 Ευθύνη κατά το Ν.4030/11

Το ισχύον νομικό καθεστώς του Ν.4030/11 προβλέπει ρητά ευθύνη:
των μελετητών μηχανικών για την εκπόνηση και σύνταξη όλων των υποβαλλομένων μελετών σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές

διατάξεις και κανονισμούς, την πληρότητα και συμφωνία τους προς τις εκάστοτε οριζόμενες προδιαγραφές.

των επιβλεπόντων μηχανικών :

α) Για την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις μελέτες που συνοδεύουν την έγκριση δόμησης και την άδεια δόμησης και μέχρι τον τελικό έλεγχο του έργου,

β) Για τη συμπλήρωση των προβλεπόμενων στοιχείων της Ταυτότητας του Κτιρίου

γ) Για την ενημέρωση της ΥΔΟΜ για τον ορισμό της ημερομηνίας ελέγχου, εντός των προβλεπομένων προθεσμιών

των ιδιοκτητών ή κυρίων των έργων, για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και την ύπαρξη του δικαιώματός για έκδοση άδειας δόμησης.

Παρά το γεγονός ότι πλέον δεν απαιτείται κατά την τελική θεώρηση της αδείας υπεύθυνη δήλωση για το σύννομο της κατασκευής, ο ιδιοκτήτης δεν απαλλάσσεται προφανώς των δυσμενών συνεπειών (πρόστιμα) της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων, οποτεδήποτε κι αν αυτές διαπιστωθούν.

Των (ιδιωτών μηχανικών) ελεγκτών δόμησης για την πλήρη και λεπτομερή καταγραφή των καθοριζομένων στοιχείων ελέγχου των κατασκευών (σε οποιοδήποτε στάδιο (εργασιών), την σαφή και αιτιολογημένη αναφορά του αποτελέσματος αυτού στο Πόρισμά τους και την έγκαιρη ενημέρωση των αρμοδίων υπηρεσιών (ΥΔΟΜ, ΕΥΕΔ) για την εφαρμογή περαιτέρω ενεργειών. Τυχόν απόκλιση, θεωρείται πλημμελής άσκηση των καθηκόντων τους. Επίσης τους επιβάλλει πρόστιμα και κυρώσεις διοικητικού κυρίως χαρακτήρα, αν ασκούν πλημμελώς τα καθήκοντά τους.

Η Διοίκηση (ΥΔΟΜ) δε βαρύνεται πλέον με την αρμοδιότητα ελέγχου των κατασκευών αλλά διατηρεί την αρμοδιότητα έγκρισης των μελετών και έκδοσης της αδείας. Επίσης αναλαμβάνει συντονιστικό ρόλο ως προς την ενημέρωση των εμπλεκομένων πριν και μετά τη διαδικασία ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Συνεχίζει να αποτελεί το όργανο επιβολής κυρώσεων σε περίπτωση που το αποτέλεσμα του ελέγχου επισύρει αυτές. Σημαντικό είναι να τονιστεί ότι

ο ουσιαστικός έλεγχος μελετών περιορίζεται στα όσα προβλέπονται για την χορήγηση της έγκρισης δόμησης. Τότε μόνο τα υποβληθέντα στοιχεία φέρουν έγκριση ως προς το περιεχόμενο τους, δηλαδή η Διοίκηση έχει γνωμοδοτήσει , υπέρ του σύννομου των υποβληθέντων. Κατά την συνακόλουθη έκδοση αδείας δόμησης, ο έλεγχος αφορά μόνο την πληρότητα και την ταύτιση με τα ήδη εγκριθέντα στοιχεία της έγκρισης. Άρα τα μόνα πραγματικά ελεγχθέντα στοιχεία είναι το τοπογραφικό διάγραμμα, το διάγραμμα δόμησης και οι τίτλοι. Οι υπόλοιπες μελέτες μπορεί να ελεγχθούν μόνο αν διαπιστωθούν παραβάσεις από τον Ελεγκτή Δόμησης.

4.4 Η αναγνώριση της ανάγκης αλλαγής του πλαισίου ευθυνών

Με το άρθρο 28 του Ν.4067/12 (ΝΟΚ), ο νομοθέτης αναγνωρίζοντας την ανάγκη καθορισμού ενός σαφούς και εκσυγχρονισμένου πλαισίου ευθυνών, καθώς και της επίλυσης των προβλημάτων που ανακύπτουν από τα νέα νομοθετήματα, προβλέπει ότι:

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμοδίων υπηρεσιών

Με απόφαση του ιδίου Υπουργού εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες του ΤΕΕ (ΤΟΤΕΕ) για τις τεχνικές προδιαγραφές των μελετών.

Με Προεδρικά διατάγματα, μετά από πρόταση των Υπουργών ΠΕΚΑ και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες , υποχρεώσεις και ευθύνες των παραγόντων που συμμετέχουν καθ΄ οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή ιδιωτικών έργων, ήτοι του κυρίου του έργου, του μελετητή και του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών, του γενικού εργολάβου του έργου, του κατ΄ είδος υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη, των παραγωγών και προμηθευτών δομικών υλών και υλικών. Επίσης καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών, το είδος των κυρώσεων, τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής τους.

Εφόσον τα ΠΔ και οι αποφάσεις αυτές εκδοθούν σε σύντομο χρόνο (ήδη έχουν περάσει δύο χρόνια από την εφαρμογή του ΝΟΚ), θα βοηθήσουν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Κριτική αλλαγών και βελτιώσεων

Η επιτυχία στόχων και επιδιώξεων του νομοθέτη για την έκδοση αδειών και τον έλεγχο των κατασκευών θα δοκιμαστεί σε βάθος χρόνου.
Ανατρέχοντας στην αιτιολογική έκθεση του νόμου 4030/11, επιχειρούμε από τη μέχρι τώρα εμπειρία λειτουργίας και εφαρμογής του, μια σύνοψη των εξαγομένων συμπερασμάτων, ως προς τους εξής τομείς:

5.1 Διαχωρισμός αρμοδιοτήτων

Αυτός πράγματι έγινε αφού, παρά τις αρχικές καθυστερήσεις στη λειτουργία του θεσμού των Ελεγκτών Δόμησης, πλέον οι έλεγχοι των κατασκευών (πλην εξαιρετικών περιπτώσεων) διεξάγονται απ' αυτούς και όχι από υπαλλήλους της ΥΔΟΜ. Οι τελευταίοι επιφορτίζονται κυρίως με το εγκριτικό μέρος της έκδοσης των αδειών και της τήρησης της πολεοδομικής νομοθεσίας επί των βασικών στοιχείων των μελετών. Επιπρόσθετα το ΥΠΕΚΑ ασκεί, δια της ΕΥΕΔ, έλεγχο στους Ελεγκτές, προκειμένου να διασφαλίσει ότι δε επαναληφθούν τα φαινόμενα ατιμωρησίας των παρελθόντων ετών και δια του ΣΥΠΟΘΑ, έλεγχο των πράξεων και παραλείψεων των ΥΔΟΜ.
Σε αυτό το σημείο πρέπει να τονιστεί ότι μέχρι σήμερα η νεοσύστατη ΕΥΕΔ πάσχει επαρκούς στελέχωσης, επομένως δεν μπορεί να επιτελέσει το έργο της, αφήνοντας έτσι παράθυρο για πλημμελείς ελέγχους και δημιουργία νέων αυθαιρεσιών.

5.2 Διαφάνεια

Προβλέπεται να θωρακιστεί, μέσω της υποχρεωτικής ηλεκτρονικής υποβολής όλων των απαιτουμένων δικαιολογητικών και σχεδίων για την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης. Επίσης προβλέπεται η δημιουργία πύλης για ενημέρωση και πληροφόρηση σχετικά με την πολεοδομική νομοθεσία.

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια της παρούσας εργασίας δεν έχει υλοποιηθεί ακόμη κάποια απ' αυτές τις αλλαγές. Απουσία των σχετικών υπουργικών αποφάσεων, η υποβολή των στοιχείων γίνεται ακόμη μόνο σε έντυπη μορφή, αφού υπάρχει αδυναμία υλοποίησης των υπολογιστικών συστημάτων και υποδομών από πλευράς του ΥΠΕΚΑ και των συνεργαζόμενων φορέων (ΤΕΕ) και παρότι έχει επανειλλημένως ανακοινωθεί εξαγγελθεί η έναρξη της πλατφόρμας ηλεκτρονικής υποβολής. Ταυτόχρονα δεν έχουν καθοριστεί ούτε οι απαιτούμενες προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων, αναστέλλοντας αυτή τη βασική καινοτομία που φιλοδοξεί να επιφέρει ο νέος νόμος. Τέλος η ανάρτηση των διοικητικών πράξεων βρίσκεται ακόμη σε πρώιμη μορφή, παρά τα βήματα προόδου που έχουν γίνει με το σύστημα «ΔΙΑΥΓΕΙΑ».

5.3 Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών

Με το διαχωρισμό της έγκρισης από την άδεια δόμησης αλλά και τον σαφή ορισμό του χρόνου που απαιτείται για την έκδοση καθεμιάς (5 και 2 εργάσιμες ημέρες αντίστοιχα), επιταχύνθηκαν οι διαδικασίες που απαιτούνται από πλευράς της Υπηρεσίας Δόμησης. Ταυτόχρονα, εκσυγχρονίστηκαν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και σχέδια, όπως το τοπογραφικό (συντεταγμένες ΕΓΣΑ) και το διάγραμμα δόμησης (τρισδιάστατη απεικόνιση), ενώ παράλληλα προβλέφθηκε η σύνδεση του έργου και της τελικής θεώρησης της αδείας με την Ταυτότητα Κτιρίου. Οι περιοριστικοί, ως προς το περιεχόμενό τους, έλεγχοι των μελετών συντελούν στην αποσαφήνιση των ζητουμένων, βοηθώντας τους μηχανικούς στην σύνταξη πληρέστερων μελετών και μειώνοντας τους χρόνους που η έκδοση αδείας μπορεί να καθυστερεί εξαιτίας πιθανών ελλείψεων.

Στον αντίποδα αυτών δεν υπήρξε αντίστοιχη απλούστευση του αριθμού και του είδους των δικαιολογητικών που παρέμειναν παρόμοια με όσα προέβλεπε το προϊσχύον νομικό καθεστώς και μάλιστα, πολλά εξ αυτών απαιτούνται από το «αρχικό» στάδιο» της έγκρισης δόμησης. Επίσης, όργανα όπως τα ΣΑ, διαχωριζόμενα από τις ΥΔΟΜ, αποτελούν μια επιπλέον «υπηρεσία» προς την οποία πρέπει να απευθυνθούν πολίτες και μηχανικοί προ της εκδόσεως της

αδείας δόμησης. Ο διαχωρισμός αυτός δε συνέβαλε στην πραγματική επιτάχυνση της διαδικασίας έκδοσης, απλώς μετέθεσε τη διεκπεραίωση από την ΥΔΟΜ στο μηχανικό.

5.4 Ηλεκτρονική διακυβέρνηση

Το μόνο βήμα προς αυτήν την κατεύθυνση είναι η λειτουργία με ηλεκτρονικό τρόπο της διαδικασίας ορισμού του Ελεγκτή Δόμησης. Στην κατηγορία αυτή εντάσσεται η κλήρωση, η ενημέρωση προς τους εμπλεκομένους και η γνωστοποίηση του Πορίσματος του ελέγχου.
Δεδομένου, όμως, ότι δεν έχουν εκδοθεί οι υπουργικές αποφάσεις εφαρμογής της ηλεκτρονικής υποβολής, δημιουργίας των Μητρώων Μελετητών και Επιβλεπόντων και της πολυαναμενόμενης ισχύος της Ταυτότητας Κτιρίου, η συγκεκριμένη επιδίωξη παραμένει ημιτελής.

5.5 Έλεγχος εφαρμογής αδειών (έλεγχος κατασκευών)

Η σχεδόν τρίμηνη καθυστέρηση για τη σύσταση του θεσμού των Ελεγκτών Δόμησης, για τον ορισμό της διαδικασίας και των κριτηρίων επιλογής τους, καθώς και η κωλυσιεργία εξαίρεσης των περιπτώσεων που δε θα υπάγονταν στο νέο καθεστώς (οικοδομικές άδειες προ της 1/3/2012), οδήγησαν σε ένα αρχικό προβληματικό μεταβατικό διάστημα. Πάρα ταύτα, πλέον οι (ιδιώτες) Ελεγκτές Δόμησης αποτελούν τη νέα πραγματικότητα στον έλεγχο των κατασκευών. Η εξειδίκευση του αντικειμένου και του πλήθους των ελέγχων καθώς και των ανεκτών αποκλίσεων, που αναπόφευκτα θα συμβούν κατά τη διάρκεια μιας κατασκευής, συντελεί στην πιο στοχευμένη και διαφανή εκτέλεση του έργου των ελεγκτών, ελαχιστοποιώντας παράλληλα τις πιθανότητες ενστάσεων, από πλευράς μηχανικών και ιδιοκτητών, έναντι των πορισμάτων. Η εποπτεία από πλευράς των Επιθεωρητών Δόμησης του έργου των Ελεγκτών, σε συνδυασμό με το πλέγμα νόμων που έχουν ξεκινήσει να ισχύουν, έστω και προβληματικά, τα τελευταία χρόνια (νόμοι τακτοποίησης αυθαιρέτων, Ταυτότητα Κτιρίου), δημιουργούν κλίμα συστολής και

αποθάρρυνσης τυχόν συναλλαγών μεταξύ ελεγκτή και ελεγχόμενου και μείωση της διαφθοράς.

Ο καθορισμός των υποχρεωτικών αμοιβών ελέγχου και της πληρωμής τους από τον ιδιοκτήτη ή τον κύριο του έργου προσθέτει, όμως, εν καιρώ οικονομικής κρίσης, ένα ακόμη οικονομικό βάρος στο συνολικό κόστος των σημερινών έργων. Η σύνδεση μεταξύ Ταυτότητας Κτιρίου, ως εμμέσου τρόπου ελέγχου από ιδιώτες μηχανικούς, με τη νομοθεσία τακτοποίησης αυθαιρέτων που τελεί υπό καταληκτική προθεσμία (8/2/2015), δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την επίτευξη των φιλόδοξων σχεδίων του νομοθέτη.

5.6 Θεσμοθέτηση γνωμοδοτικών οργάνων

Η συγκρότηση των ΣΑ, ΚΕΣΑ, ΣΥΠΟΘΑ και ΚΕΣΥΠΟΘΑ αντικατέστησε παλαιότερες επιτροπές και συμβούλια, συγκεντρώνοντας και επικαιροποιώντας τις σημαντικές αρμοδιότητές τους. Ειδικά το ΣΥΠΟΘΑ αποτελώντας εργαλείο ελέγχου του έργου των ΥΔΟΜ, δημιουργεί ένα ενδιάμεσο και πιο γρήγορο στάδιο ελέγχου των παραλείψεων της Διοίκησης, σε μια προσπάθεια να βοηθηθεί το έργο των Διοικητικών Δικαστηρίων.

Απ' την άλλη, η ανεξαρτησία των ΣΑ, καθώς και η καθυστέρηση σύστασης και καθορισμού του τρόπου οργάνωσης και λειτουργίας τους, αναγκαστικά θέτει δυσκολίες στο έργο των μηχανικών. Τα ΣΑ αποτελούν ενδιάμεσο στάδιο που κατά κανόνα έπεται της έγκρισης και προηγείται της άδειας δόμησης, Οι ξεχωριστά οριζόμενες και υποκείμενες σε ανανέωση μέσω εγκυκλίων και εγγράφων, απαιτήσεις πληρότητας των υποβαλλόμενων φακέλων, τόσο ως προς το περιεχόμενο όσο και ως προς τις προδιαγραφές, δημιουργεί την αίσθηση σε μηχανικούς και πολίτες ότι προστέθηκε ένα επιπλέον κομμάτι στην αλυσίδα υπογραφών και εγκρίσεων για την έκδοση αδείας. Οι κάθε 15ημερο συνεδριάσεις και η πιθανότητα απόρριψης των φακέλων από πλευράς ΣΑ, αυξάνει κατά αφανή τρόπο, τον χρόνο που πραγματικά χρειάζεται η έκδοση άδειας ή η αναθεώρηση της.

5.7 Καταμερισμός ευθυνών

Πέραν των όσων εκτέθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, διακρίνεται μια τάση της Πολιτείας να μεταθέσει τις περισσότερες αρμοδιότητες και κυρίως ευθύνες της στην πλευρά των μηχανικών.

Η θέσπιση της Ταυτότητας κτιρίου προσθέτει άλλη μία, αυτή της ακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης των κτιρίων της χώρας και του περιοδικού ελέγχου αυτών. Αυτό όμως γίνεται χωρίς να προβλέπεται καθόλου από το (υπό επεξεργασία στο ΣΤΕ) ΠΔ τι θα πρέπει να κάνουν μηχανικός και ιδιοκτήτης, άμα τη διαπιστώσει αυθαιρεσιών που όπως και να χει θα βρεθούν ακόμη και σε ένα τυπικά νόμιμο κτίριο. Κανείς δεν ξέρει ποιος τελικά θα πληρώσει και ποιος θα ευθύνεται για τις συνέπειες που μπορεί να επιφέρει η κατά το νόμο συμπλήρωση των προβλεπομένων στοιχείων.

5.8 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

- ✓ Στελέχωση και εκσυγχρονισμός ΕΥΕΔ και Εποπτικού Συμβουλίου, για έλεγχο των ελεγκτών.
- ✓ Έκδοση Υπουργικής απόφασης ηλεκτρονικής υποβολής και κατάργηση έντυπης.
- ✓ Υλοποίηση ηλεκτρονικού συστήματος υποβολής δικαιολογητικών έκδοσης αδειών.
- ✓ Καθορισμός προδιαγραφών ηλεκτρονικών αρχείων.
- ✓ Σαφέστερος καθορισμός επικαιροποίηση και ομογενοποίηση της διαδικασίας υποβολής δικαιολογητικών προς φορείς, οι εγκρίσεις των οποίων απαιτούνται για την έκδοση αδείας δόμησης. Λειτουργία κι Ενοποίηση ηλεκτρονικών συστημάτων αυτών. Ενιαίο Σύστημα Έκδοσης αδειών.
- ✓ Δυνατότητα πρόσβασης πολιτών και μηχανικών μέσω διασύνδεσης του συστήματος «ΔΙΑΥΓΕΙΑ» στο σύστημα έκδοσης αδειών.

- ✓ Διαδραστική επικοινωνία των βάσεων δεδομένων όλων των υπηρεσιών για την, σε πραγματικό χρόνο, καταγραφή του δομημένου περιβάλλοντος.
- ✓ Έκδοση Προεδρικών διαταγμάτων και συναφών Υπουργικών αποφάσεων, αποσαφήνισης πεδίου ευθυνών εμπλεκομένων στα έργα.
- ✓ Βούληση νομοθέτη σαφούς καθορισμού ευθύνης της Διοίκησης.
- ✓ Βελτίωση επερχόμενης Ταυτότητας Κτιρίου στο απλό πνεύμα του Ν.3843/10. Γνωστοποίηση Παραρτήματος αυτής.
- ✓ Απεμπλοκή αναγκαστικής συμπλήρωσης Ταυτότητας του συνόλου του κτιρίου πριν από την έκδοση αδείας είτε έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας σε αυτοτελή ιδιοκτησία.
- ✓ Εφαρμογή Ταυτότητας πιλοτικά για νέα κτίρια. Παράταση υποχρέωσης 10έτους προθεσμίας συμπλήρωσης στα υφιστάμενα.
- ✓ Παράταση επ' αόριστον της υφιστάμενης νομοθεσίας τακτοποίησης αυθαιρέτων (όχι δημιουργία νέων), προς διευκόλυνση των πολιτών που μεταβιβάζουν ακίνητα.

5.9 ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Το καθεστώς έκδοσης αδειών και επίβλεψης έργων έχει προχωρήσει σημαντικά με τη δημιουργία διαφόρων σταδίων φανερών ή αφανών ελέγχων που αποθαρρύνουν όσους θέλουν να καταστρατηγήσουν το νόμο και διευκολύνουν τους μηχανικούς να μη δέχονται παρανομίες στις κατασκευές. Αρκεί να ολοκληρωθούν οι νομοθετικές παρεμβάσεις μέσω των προβλεπόμενων διαταγμάτων και αποφάσεων και να μην δημιουργήσουν ξανά εξαιρέσεις, ερμηνείες και περιπτωσιολογία κατά την εφαρμογή, που να περιορίζουν και να ακυρώνουν τη γενική και ισόνομη αντιμετώπιση προς όλους τους πολίτες.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΠΟΡΙΣΜΑΤΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρ. πρωτ. ορισμού

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Προς:

1. ΔΗΜΟ .....
   ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
2. Ε.Υ.Ε.Δ.

Έργο:					
Κατηγορία έργου:	**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄**		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄
Στάδιο Ελέγχου:	**ΑΡΧΙΚΟ**	**ΕΝΑΣ ΕΛΕΓΧΟΣ**	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ		ΤΕΛΙΚΟ
Θέση έργου:	Πόλη:		Οδός:		
	Περιοχή:		Ο.Τ.:		
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο:		Α.Φ.Μ.		
			Δ.Ο.Υ.		
	Ονοματεπώνυμο:		Α.Φ.Μ.		
			Δ.Ο.Υ.		
Αριθμός οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης:					

Ελεγκτής Δόμησης	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις των Α΄ και Β΄ Κεφαλαίων του Ν. 4030/11 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249 Α΄) και ειδικότερα τα άρθρα 7,11,14,15 αυτού, καθώς και της υπουργικής απόφασης «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

εκδίδεται το Πόρισμα Ελέγχου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α' **ΕΝΑΣ ΕΛΕΓΧΟΣ (ΤΕΛΙΚΟΣ)** • **Εργασίες επισκευής ή τροποποίησης** • **Αλλαγή Χρήσης** • **Κατεδάφιση** • **Περιτοίχιση** • **Έργα αντιστήριξης** • **Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου** • **Κολυμβητικές δεξαμενές** • **Δεξαμενή αποθήκευσης καυσίμων** • **Στέγαστρα** • **Αναθεώρηση άδειας (παρ. 4, 7 άρθρ. 6 ν. 4030)** • **Επανέλεγχος μετά από διακοπή εργασιών**	**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΡΓΟΥ**

Στοιχεία ελέγχου ανάλογα με το είδος της άδειας δόμησης *Κατά περίπτωση ελέγχονται τα παρακάτω στοιχεία σε σχέση με την άδεια δόμησης*	**Διαπιστώσεις:** *Δηλώνεται αναλυτικά η περιγραφή των αποκλίσεων ή παραβάσεων ή η συμφωνία με την οικοδομική ή άδεια δόμησης και τα υποβαλλόμενα σχέδια και μελέτες*
Θέση φερόντων στοιχείων, σε περίπτωση επισκευής του φέροντα οργανισμού	
Διαστάσεις φερόντων στοιχείων, σε περίπτωση επισκευής του φέροντα οργανισμού	
Θέση στοιχείων της όψης, σε περίπτωση μεταβολής της όψης	
Κατεδαφιστέες επιφάνειες	
Θέση περιτοίχισης	
Διαστάσεις περιτοίχισης	
Θέση αντιστήριξης	
Διαστάσεις αντιστήριξης	
Είδος αντιστήριξης	
Θέση έργων διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου	
Διαστάσεις έργων διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου	

Θέση κολυμβητικής δεξαμενής / υδάτινης επιφάνειας	
Διαστάσεις κολυμβητικής δεξαμενής / υδάτινης επιφάνειας	
Θέση δεξαμενής αποθήκευσης	
Διαστάσεις δεξαμενής αποθήκευσης	
Θέση στεγάστρου	
Διαστάσεις στεγάστρου	
Πιστοποίηση σταδίου εργασιών, σε περίπτωση αναθεώρησης λόγω παράτασης ισχύος ή λόγω αλλαγής του επιβλέποντα μηχανικού	
Διαπίστωση άρσης των παραβάσεων του προηγούμενου Πορίσματος, σε περίπτωση διακοπής εργασιών.	
Κατάθεση αποζημίωσης	**ΠΟΣΟ:**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ *(σε περίπτωση παραβάσεων)*

Σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, δηλώνω υπεύθυνα ότι μετά από τον έλεγχο που διενήργησα στο εν λόγω έργο:

α) Δεν διαπιστώθηκαν παραβάσεις.

β) Διαπιστώθηκαν αποκλίσεις, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011.

γ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν μεταβάλλουν το περίγραμμα της οικοδομής, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

δ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιπτώσεις, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

Ο Ελεγκτής Δόμησης

(υπογραφή)

(σφραγίδα)

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρ. πρωτ. ορισμού

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Προς:

3. ΔΗΜΟ .....
   ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
4. Ε.Υ.Ε.Δ.

Έργο:					
Κατηγορία έργου:	**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄**		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄	
Στάδιο Ελέγχου:	ΑΡΧΙΚΟ	ΕΝΑΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	**ΤΕΛΙΚΟ**	
Θέση έργου:	Πόλη:		Οδός:		
	Περιοχή:		Ο.Τ.:		
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο:		Α.Φ.Μ.		
			Δ.Ο.Υ.		
	Ονοματεπώνυμο:		Α.Φ.Μ.		
			Δ.Ο.Υ.		
Αριθμός οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης:					

Ελεγκτής Δόμησης	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις των Α΄ και Β΄ Κεφαλαίων του Ν. 4030/11 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249 Α΄) και ειδικότερα τα άρθρα 7,11,14,15 αυτού, καθώς και της υπουργικής απόφασης «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

εκδίδεται το Πόρισμα Ελέγχου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α' **ΕΝΑΣ ΕΛΕΓΧΟΣ (ΤΕΛΙΚΟΣ)** **Προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους**	**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΡΓΟΥ**

Στοιχεία ελέγχου	**Διαπιστώσεις:** *Δηλώνεται αναλυτικά η περιγραφή των αποκλίσεων ή παραβάσεων ή η συμφωνία με την οικοδομική ή άδεια δόμησης και τα υποβαλλόμενα σχέδια και μελέτες*
Διαστάσεις του υφισταμένου κτιρίου (περίγραμμα)	
Θέση του υφισταμένου κτιρίου στο οικόπεδο ή γήπεδο	
Πλάγιες αποστάσεις του υφισταμένου κτιρίου	
Διαστάσεις προσθήκης (περίγραμμα)	
Θέση προσθήκης	
Πλάγιες αποστάσεις προσθήκης	
Τελικό διαμορφωμένο ύψος του κτιρίου	
Εύρος αντισεισμικού αρμού	
Ύψος στέγης	
Θέσεις των εξωστών	
Διαστάσεις των εξωστών	
Θέσεις των ημιυπαίθριων χώρων	
Διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων	
Θέση του λεβητοστασίου	

Διαστάσεις λεβητοστασίου	
Διαστάσεις των ανοιγμάτων του λεβητοστασίου	
Πάχος της εξωτερικής τοιχοποιίας μόνο στις περιπτώσεις όπου αυτή δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης	
Τήρηση εφαρμογής των ειδικών όρων και περιορισμών που έχουν επιβληθεί από ειδικά διατάγματα και αποφάσεις υπαγωγής περιοχών ή κτιρίων σε καθεστώς προστασίας (όπως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, διατηρητέα κτίρια και μνημεία κα), όπως απεικονίζονται στην αρχιτεκτονική μελέτη της άδειας δόμησης	
Τήρηση των θέσεων στάθμευσης (υποχρεωτικών και προαιρετικών)	
Θέση κολυμβητικών δεξαμενών / υδάτινων επιφανειών	
Διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών / υδάτινων επιφανειών	
Πρόβλεψη χώρου για την υποχρεωτική φυτοκάλυψη του προκηπίου και του ακάλυπτου χώρου	
Θέση των δεξαμενών λυμάτων	

Κατάθεση αποζημίωσης	**ΠΟΣΟ:**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ *(σε περίπτωση παραβάσεων)*

Σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, δηλώνω υπεύθυνα ότι μετά από τον έλεγχο που διενήργησα στο εν λόγω έργο:

α) Δεν διαπιστώθηκαν παραβάσεις.

β) Διαπιστώθηκαν αποκλίσεις, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011.

γ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν μεταβάλλουν το περίγραμμα της οικοδομής, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

δ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιπτώσεις, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

Ο/Οι Ελεγκτής/ές Δόμησης

(υπογραφή)

(σφραγίδα)

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΚΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρ. πρωτ. ορισμού

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Προς:

5. ΔΗΜΟ .....
   ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
6. Ε.Υ.Ε.Δ.

Έργο:				
Κατηγορία έργου:	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄	**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄**	**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄**	
Στάδιο Ελέγχου:	**ΑΡΧΙΚΟ**	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ	ΤΕΛΙΚΟ	
Θέση έργου:	Πόλη:		Οδός:	
	Περιοχή:		Ο.Τ.:	
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο:		Α.Φ.Μ.	
			Δ.Ο.Υ.	
	Ονοματεπώνυμο:		Α.Φ.Μ.	
			Δ.Ο.Υ.	
Αριθμός οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης:				

Ελεγκτής Δόμησης	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις των Α΄ και Β΄ Κεφαλαίων του Ν. 4030/11 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249 Α΄) και ειδικότερα τα άρθρα 7,11,14,15 αυτού, καθώς και της υπουργικής απόφασης «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

εκδίδεται το Πόρισμα Ελέγχου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΡΓΟΥ: Β΄/ Γ΄ ΑΡΧΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ • **Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.** • **Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.** • **Προσθήκες κατ΄ επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας της προσθήκης έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.** • **Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας της προσθήκης μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.** • **Προκατασκευασμένα κτίρια**	**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΡΓΟΥ**

Στοιχεία ελέγχου	**Διαπιστώσεις:** *Δηλώνεται αναλυτικά η περιγραφή των αποκλίσεων ή παραβάσεων ή η συμφωνία με την οικοδομική ή άδεια δόμησης και τα υποβαλλόμενα σχέδια και μελέτες*
Θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή γήπεδο	
Διαστάσεις του κτιρίου (περίγραμμα)	
Πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου	

Κατάθεση αποζημίωσης	**ΠΟΣΟ:**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ *(σε περίπτωση παραβάσεων)*

Σημειώνεται στις παρατηρήσεις η ύπαρξη έκτακτων μέτρων ασφαλείας (πχ αντιστηρίξεις, θεμελιώσεις, ντουλάπια), καθώς επίσης και εάν η θεμελίωση έχει υλοποιηθεί σε διαφορετικά στάδια.

Σε περίπτωση προχωρημένου σταδίου εργασιών, σημειώνεται το στάδιο των εργασιών.

Σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, δηλώνω υπεύθυνα ότι μετά από τον έλεγχο που διενήργησα στο εν λόγω έργο:
α) Δεν διαπιστώθηκαν παραβάσεις.
β) Διαπιστώθηκαν αποκλίσεις, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011.
γ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν μεταβάλλουν το περίγραμμα της οικοδομής, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.
δ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιπτώσεις, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

Ο/Οι Ελεγκτής/ές Δόμησης

(υπογραφή)

(σφραγίδα)

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρ. πρωτ. ορισμού

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Προς:

7. ΔΗΜΟ …….....
   ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
8. Ε.Υ.Ε.Δ.

Έργο:					
Κατηγορία έργου:	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄	**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄**	
Στάδιο Ελέγχου:	ΑΡΧΙΚΟ	ΕΝΑΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	**ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ**	ΤΕΛΙΚΟ	
Θέση έργου:	Πόλη:		Οδός:		
	Περιοχή:		Ο.Τ.:		
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο:			Α.Φ.Μ.	
				Δ.Ο.Υ.	
	Ονοματεπώνυμο:			Α.Φ.Μ.	
				Δ.Ο.Υ.	
Αριθμός οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης:					

Ελεγκτής Δόμησης	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις των Α΄ και Β΄ Κεφαλαίων του Ν. 4030/11 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249 Α΄) και ειδικότερα τα άρθρα 7,11,14,15 αυτού, καθώς και της υπουργικής απόφασης «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

εκδίδεται το Πόρισμα Ελέγχου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ • **Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.** • **Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας της προσθήκης μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.**	**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΡΓΟΥ**

Στοιχεία ελέγχου	**Διαπιστώσεις:** *Δηλώνεται αναλυτικά η περιγραφή των αποκλίσεων ή παραβάσεων ή η συμφωνία με την οικοδομική ή άδεια δόμησης και τα υποβαλλόμενα σχέδια και μελέτες*
Θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή γήπεδο	
Τελικές διαστάσεις του κτιρίου (τελικό περίγραμμα)	
Πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου	
Τελικό διαμορφωμένο ύψος κτιρίου	
Εύρος αντισεισμικού αρμού	
Ύψος στέγης	
Θέσεις των εξωστών	
Διαστάσεις των εξωστών	
Θέσεις των ημιυπαίθριων χώρων	
Διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων	
Θέση του λεβητοστασίου	

Διαστάσεις του λεβητοστασίου	
Διαστάσεις ανοιγμάτων λεβητοστασίου	
Πάχος εξωτερικής τοιχοποιίας (μόνο στις περιπτώσεις όπου αυτή δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης)	

Κατάθεση αποζημίωσης	**ΠΟΣΟ:**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ *(σε περίπτωση παραβάσεων)*

Σε περίπτωση προχωρημένου σταδίου εργασιών, σημειώνεται το στάδιο των εργασιών.

Σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, δηλώνω υπεύθυνα ότι μετά από τον έλεγχο που διενήργησα στο εν λόγω έργο:
α) Δεν διαπιστώθηκαν παραβάσεις.
β) Διαπιστώθηκαν αποκλίσεις, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011.
γ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν μεταβάλλουν το περίγραμμα της οικοδομής, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.
δ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιπτώσεις, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

Ο/Οι Ελεγκτής/ές Δόμησης

(υπογραφή)

(σφραγίδα)

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρ. πρωτ. ορισμού

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Προς:

9. ΔΗΜΟ ……..... ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
10. Ε.Υ.Ε.Δ.

Έργο:						
Κατηγορία έργου:	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄		**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄**		**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄**	
Στάδιο Ελέγχου:	ΑΡΧΙΚΟ	ΕΝΑΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ		**ΤΕΛΙΚΟ**	
Θέση έργου:	Πόλη:		Οδός:			
	Περιοχή:		Ο.Τ.:			
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο:			Α.Φ.Μ.		
				Δ.Ο.Υ.		
	Ονοματεπώνυμο:			Α.Φ.Μ.		
				Δ.Ο.Υ.		
Αριθμός οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης:						

Ελεγκτής Δόμησης	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις των Α΄ και Β΄ Κεφαλαίων του Ν. 4030/11 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249 Α΄) και ειδικότερα τα άρθρα 7,11,14,15 αυτού, καθώς και της υπουργικής απόφασης «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

εκδίδεται το Πόρισμα Ελέγχου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β' / Γ΄ ΤΕΛΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ • **Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους** • **Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους** • **Προσθήκες κατ΄ επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας της προσθήκης έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους** • **Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας της προσθήκης μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους** • **Προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους**	**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΡΓΟΥ**

Στοιχεία ελέγχου	**Διαπιστώσεις:** *Δηλώνεται αναλυτικά η περιγραφή των αποκλίσεων ή παραβάσεων ή η συμφωνία με την οικοδομική ή άδεια δόμησης και τα υποβαλλόμενα σχέδια και μελέτες*
Θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή γήπεδο	
Τελικές διαστάσεις του κτιρίου (τελικό περίγραμμα)	
Πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου	
Τελικό διαμορφωμένο ύψος κτιρίου	
Εύρος αντισεισμικού αρμού	
Ύψος στέγης	
Θέσεις των εξωστών	
Διαστάσεις των εξωστών	
Θέσεις των ημιυπαίθριων χώρων	

Διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων	
Θέση του λεβητοστασίου	
Διαστάσεις του λεβητοστασίου	
Διαστάσεις ανοιγμάτων λεβητοστασίου	
Πάχος εξωτερικής τοιχοποιίας (μόνο στις περιπτώσεις όπου αυτή δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης)	
Τήρηση θέσεων στάθμευσης (υποχρεωτικών και προαιρετικών)	
Θέση κολυμβητικών δεξαμενών / υδάτινων επιφανειών	
Διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών / υδάτινων επιφανειών	
Θέση δεξαμενών λυμάτων	
Τήρηση πρόβλεψης χώρου για την υποχρεωτική φυτοκάλυψη του προκηπίου και του ακάλυπτου χώρου	
Τήρηση εφαρμογής των ειδικών όρων και περιορισμών που έχουν επιβληθεί από ειδικά διατάγματα και αποφάσεις υπαγωγής περιοχών ή κτιρίων σε καθεστώς προστασίας για την όψη του κτιρίου	

Κατάθεση αποζημίωσης	**ΠΟΣΟ:**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ (σε περίπτωση παραβάσεων)

Σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, δηλώνω υπεύθυνα ότι μετά από τον έλεγχο που διενήργησα στο εν λόγω έργο:
α) Δεν διαπιστώθηκαν παραβάσεις.
β) Διαπιστώθηκαν αποκλίσεις, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011.
γ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν μεταβάλλουν το περίγραμμα της οικοδομής, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.
δ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιπτώσεις, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

Ο/Οι Ελεγκτής/ές Δόμησης

(υπογραφή)

(σφραγίδα)

ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρ. πρωτ. ορισμού

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ

Προς:

11. ΔΗΜΟ .....
    ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
12. Ε.Υ.Ε.Δ.

Έργο:						
Κατηγορία έργου:	**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄**		**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄**		**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄**	
Στάδιο Ελέγχου:	ΑΡΧΙΚΟ	ΕΝΑΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΟ		**ΤΕΛΙΚΟ**	
Θέση έργου:	Πόλη:		Οδός:			
	Περιοχή:		Ο.Τ.:			
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο:			Α.Φ.Μ.		
				Δ.Ο.Υ.		
	Ονοματεπώνυμο:			Α.Φ.Μ.		
				Δ.Ο.Υ.		
Αριθμός οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης:						

Ελεγκτής Δόμησης	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα	
Αριθμός Μητρώου	

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις των Α΄ και Β΄ Κεφαλαίων του Ν. 4030/11 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249 Α΄) και ειδικότερα τα άρθρα 7,11,14,15 αυτού, καθώς και της υπουργικής απόφασης «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει:

εκδίδεται το Πόρισμα Ελέγχου

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄ / Β΄ / Γ΄ ΤΕΛΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ • **Αλλαγή χρήσης** • **Προσθήκη καθ΄ ύψος** • **Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.** • **Νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.** • **Προσθήκες κατ΄ επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας της προσθήκης έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.** • **Προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, συνολικής επιφάνειας της προσθήκης μεγαλύτερης των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ.** • **Προκατασκευασμένα κτίρια**	**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΕΡΓΟΥ**

Στοιχεία ελέγχου	**Διαπιστώσεις:** *Δηλώνεται αναλυτικά η περιγραφή των αποκλίσεων ή παραβάσεων ή η συμφωνία με την οικοδομική ή άδεια δόμησης και τα υποβαλλόμενα σχέδια και μελέτες*
Θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή γήπεδο	
Τελικές διαστάσεις του κτιρίου (τελικό περίγραμμα)	
Πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου	
Τελικό διαμορφωμένο ύψος κτιρίου	
Εύρος αντισεισμικού αρμού	
Ύψος στέγης	
Θέσεις των εξωστών	
Διαστάσεις των εξωστών	
Θέσεις των ημιυπαίθριων χώρων	
Διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων	

Θέση του λεβητοστασίου	
Διαστάσεις του λεβητοστασίου	
Διαστάσεις ανοιγμάτων λεβητοστασίου	
Πάχος εξωτερικής τοιχοποιίας (μόνο στις περιπτώσεις όπου αυτή δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης)	
Τήρηση θέσεων στάθμευσης (υποχρεωτικών και προαιρετικών)	
Θέση κολυμβητικών δεξαμενών / υδάτινων επιφανειών	
Διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών / υδάτινων επιφανειών	
Θέση δεξαμενών λυμάτων	
Τήρηση πρόβλεψης χώρου για την υποχρεωτική φυτοκάλυψη του προκηπίου και του ακάλυπτου χώρου	
Τήρηση εφαρμογής των ειδικών όρων και περιορισμών που έχουν επιβληθεί από ειδικά διατάγματα και αποφάσεις υπαγωγής περιοχών ή κτιρίων σε καθεστώς προστασίας για την όψη του κτιρίου	
Έλεγχος Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων	
Τύπος δεξαμενών λυμάτων	
Τύπος συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού, κλιματισμού	
Μη διέλευση δικτύων / εγκαταστάσεων από/σε χώρους που δεν επιτρέπεται	
Θέση απόληξης φρεατίων και αντλιών	
Ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης	
Ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής (ρελέ) στους πίνακες φωτισμού	

Ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας	

Κατάθεση αποζημίωσης	**ΠΟΣΟ:**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ (σε περίπτωση παραβάσεων)

Σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα, δηλώνω υπεύθυνα ότι μετά από τον έλεγχο που διενήργησα στο εν λόγω έργο:
α) Δεν διαπιστώθηκαν παραβάσεις.
β) Διαπιστώθηκαν αποκλίσεις, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011.
γ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν μεταβάλλουν το περίγραμμα της οικοδομής, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.
δ) Διαπιστώθηκαν παραβάσεις, που δεν περιλαμβάνονται στις παραπάνω περιπτώσεις, όπως αποτυπώνονται αναλυτικά στον παραπάνω πίνακα και σκαρίφημα.

Ο/Οι Ελεγκτής/ές Δόμησης

(υπογραφή)

(σφραγίδα)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Κοινή υπουργική απόφαση οικ. 7533 (ΦΕΚ 251 Β΄ / 13-2- 2012)
- Κοινή υπουργική απόφαση οικ. 299 (ΦΕΚ 57 Β΄ / 16-1-2014)
- Νόμος 4156/13 (ΦΕΚ 122 Α΄ / 31-5-2013)
- Νόμος 4030/11 (ΦΕΚ 249 Α΄ / 25-11-2011)
- Νόμος 4067/12 (ΦΕΚ 79 Α΄ / 9-4-2012)
- ΦΕΚ 99 Α΄ / 27-7-2012
- Νόμος 4178/13 (ΦΕΚ 174 Α΄ / 8-8-2013)
- Νόμος 4258/14 (ΦΕΚ 94 Α΄ / 14-4-2014)
- Νόμος 4122/13 (ΦΕΚ 42 Α΄ / 19-2-2013)
- Νόμος 3843/10 (ΦΕΚ 62 Α΄ / 28-4-2010)
- Κοινή υπουργική απόφαση οικ. 7492 (ΦΕΚ 252 Β΄ / 13-2-2012)
- Νόμος 3852/10 (ΦΕΚ 87 Α΄ / 7-6-2010)
- Εγκύκλιος Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου 1/6-2-2013
- Πρακτικό 1/2013 Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Φωκίδας
- Έγγραφο ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ ΑΠ46876/21-3-2013
- Έγγραφο ΔΝΕ 6862/7-3-2014
- Νόμος 4042/12 (ΦΕΚ 24 Α΄ / 13-2-2012)
- Νομοθετικό διάταγμα της 17-7 / 16-8-1923
- Προεδρικό διάταγμα της 23-10 / 3-11-1928
- Απόφαση Ε. 39941/2287/21-10-1967 (ΦΕΚ 114 Β΄ της 8-3-168)
- Προεδρικό διάταγμα της 3/8-9-1983 (ΦΕΚ 394 Δ΄)
- Γεώργιος Α. Νίκας, Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ: «Έκδοση των οικοδομικών αδειών από τη σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ. / 17-7-1923
- Έγγραφο ΔΟΚΚ/Α΄21493/25-5-2012
- Εγκύκλιος 33845/Φ.701.2. Αρχηγείου Πυροσβεστικού Σώματος
- Διαταγή 769/12-1-1965 Γραφείου Πολεοδομίας Υπηρεσίας Οικισμού
- Διαρκής Ερμηνευτικός Κώδικας Πολεοδομικής Νομοθεσίας
- Απόφαση Ε. 37608/5-11-1976 (ΦΕΚ 361 Δ΄ / 6-11-1976)
- Προεδρικό διάταγμα της 8/13-7-1993 (ΦΕΚ 795 Δ΄)

- Ν. 4030/2011 – Αιτιολογική έκθεση
- Γιώργος Κούτινας, Μηχανικός ΕΜΠ & ENSPM, Σύμβουλος Ασφαλίσεων: «Οι ευθύνες των φορέων υλοποίησης έργου»
- Επιθεωρητές Δόμησης: http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=779&language=el-GR
- Ενημέρωση Υπηρεσιών Δόμησης και ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.: http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=777&language=el-GR

Ευχαριστώ ιδιαίτερα:

Τη μητέρα μου Ειρήνη, για την υπομονή της
Τον αδερφό μου Κώστα για τις πολύτιμες τεχνικές συμβουλές του,
Τη Δανάη Καραγιάννη για τη βοήθεια και συμπαράστασή της
Τη Βίκυ Καραγκούνη για την παροχή βιβλιογραφικών αναφορών και
Τον Γιώργο Αγγελικούση, που με ώθησε να κάνω αυτό το τελευταίο βήμα.